Znalecký posudek č. 1631-129-2013

Stanovení ceny obvyklé (tržní) podle z.č. 151/1997 Sb.

budovy s č.p. 385 včetně pozemků a příslušenství zapsané na LV č. 861 pro obec a katastrálním území Hejnice

Objednatel

Ing. Jana Horáková
insolvenční správce
Měsíčná 256/2
460 02 Liberec 3

Zhotovitel

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec

OBSAH

1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ 3
2. NÁLEZ 4
2.1 Bližší údaje o nemovitosti 4
2.2 Podklady pro vypracování posudku 4
2.3 Použité metody, použité pojmy 4
2.4 Právní vady 7
3. POSUDEK A OCENĚNÍ 8
3.1 Popis nemovitosti 8
3.2 Nákladová metoda 14
3.3 Srovnávací metoda 16
3.3.1 Srovnatelné prodeje provozních objektů 16
3.3.2 Srovnatelné prodeje pozemků 21
3.4 Výnosová metoda 23
4. SHRNUTÍ OCENĚNÍ - rekapitulace 27
5. IDENTFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE 28
6. PŘÍLOHY 29

1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku:

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění nemovitého majetku ve vlastnictví společnosti HELANA, s.r.o. (v konkurzu), IČ 25571940, sídlem P. Bezruče 385, Hejnice, 463 62.

Nemovitý majetek zahrnuje:

- budovu č.p. 385 (výroba) na parcele p.č. St. 495/1,
- budovu bez čp/če(výroba) na parcele p.č. St. 495/2,
- pozemek p.č. St. 495/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22.291 m²,
- pozemek p.č. St. 495/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 229 m²,
- pozemek p.č. 321 - trvalý travní porost o výměře 2.103 m²,
- pozemek p.č. 322/1 - trvalý travní porost o výměře 1.525 m²,
- pozemek p.č. 322/2 - zahrada o výměře 232 m²,
- pozemek p.č. 329 - manipulační plocha o výměře 6.301 m²,
- příslušenství

a je zapsaný na LV č.861pro k.ú. Hejnice, obec Hejnice.

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky insolvenčního správce, Ing. Jany Horákové, se sídlem Měsíčná 256/2, 460 02 Liberec 3, a to pro účely insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soud v Ústí nad Labem, pobočka Liberec pod spis. zn. KSLB 76 INS 5857 / 2013.

Ocenění je provedeno ke dni 25. 10. 2013.

2. NÁLEZ

2.1 Bližší údaje o nemovitosti

Nemovitost:	budova č.p. 385 (výroba) na parcele p.č. St. 495/1, budova bez čp/če (výroba) na parcele p.č. St. 495/2, pozemek p.č. St. 495/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22.291 m², pozemek p.č. St. 495/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 229 m², pozemek p.č. 321 - trvalý travní porost o výměře 2.103 m², pozemek p.č. 322/1 - trvalý travní porost o výměře 1.525 m², pozemek p.č. 322/2 - zahrada o výměře 232 m², pozemek p.č. 329 - manipulační plocha o výměře 6.301 m²
Okres:	Liberec
Obec:	Hejnice
Katastrální území:	Hejnice
Vlastník dle LV č. 861	HELANA, s.r.o., IČ 25571940 sídlem P. Bezruče 385, Hejnice, 463 62
Místní šetření:	10. 9. 2013
Ocenění ke dni:	25. 10. 2013

2.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka insolvenčního správce
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 861 ze dne 18. 9. 2013
- Snímek katastrální mapy vyhotovený dálkovým přístupem
- Místní šetření se uskutečnilo dne10. 9. 2013

2.3 Použité metody, použité pojmy

Nákladová metoda

Nákladová cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovitosti s ohledem na opotřebení a skutečný stav dané nemovitosti.

Srovnávací metoda

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a získané informace je možno vyhodnotit jako hodnotu samotné stavby tak i souboru staveb. Cena porovnatelné nemovitosti se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovitosti liší (např. lokalita, typ, budoucí využití atd.). Na základě aplikace průměrné ceny se získá odhad hodnoty srovnávací metodou.

Výnosová metoda

Jde o ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem / pronajímatelem. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnosové

ocenění je jedinou ze standardních metod zjišťování tržní ceny, resp. obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1) kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2) diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotou nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.
V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.
Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení tržní ceny, je zatím dávána přednost do jisté míry jednoduššímu stanovení výnosové hodnoty tj. kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle vzorce:

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

Obecně k metodice ohodnocení:
Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.
Je důležité si uvědomit, že výnos a z něj odvozenou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry z vkladů, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.
Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu a považovat ji za jeden z podkladů tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:
Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpatelného výnosu.
Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.
Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření „věčné renty“ je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich „střádací funkci“ pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovující investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:
Volba správné úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Při jejím stanovení se vychází zejména z průměrné úrokové míry dlouhodobých vkladů u bank (resp. z možného zúročení peněz na kapitálovém trhu), s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:
Pro zjištění odčerpatelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:
- teplo a teplou vodu
- vodné a stočné
- elektrickou energii
- výkony spojů
- případné další služby sjednané individuálně
- vybavení bytu apod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, tj. pro stanovení tržní ceny, resp. obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

Pro stanovení výnosové hodnoty potřebujeme nejprve určit „míru kapitalizace" tohoto ročního čistého výnosu. Pro určení míry kapitalizace vyjdeme z aktuálního dlouhodobého bezrizikového výnosu státních dluhopisů ČR a k tomu připočteme rizikovou přirážku.

Použité pojmy

Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Tržní hodnota podle International Valuation Standards 2005

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

Náležitým marketingem se rozumí, že majetek by 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 dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.

<u>Cena obvyklá se pro účely tohoto posudku stanoví na úrovni tržní hodnoty</u>.

2.4 Právní vady

Právní a ekonomické vady jsou zapsány na listu vlastnictví č. 861 v oddílu C - Omezení vlastnického práva, který je přílohou tohoto posudku.

Tyto právní a ekonomické aspekty prodejem nemovitostí zaniknou, z toho důvodu jsme nemovitosti ocenili bez zohlednění těchto aspektů. Závady, které prodejem nezaniknou (např. nájemní smlouvy) znalec nezjistil.

3. POSUDEK A OCENĚNÍ

3.1 Popis nemovitosti

Místopis:

Provozní areál společnosti HELANA, s.r.o., kde probíhala výroba textilních polotovarů (česance, útržky) a zpracování vlnařskou česanou technologií z textilních surovin, se nachází v centru obce Hejnice při hlavním průtahu obcí v ulici P. Bezruče.

Celkem je v obci Hejnice v Registru ekonomických subjektů zapsáno 707, z toho 604 fyzických osob a 24 obchodních společností. Podle počtu zaměstnanců byly v obci registrováno 31 mikropodniků (1-9 zaměst.), 6 malých podniků (10-49 zaměst.) a 3 střední podniky (50-249 zaměst.). V obci bylo k 1. 1. 2013 registrováno 2 761 osob. Míra nezaměstnanosti regionu dosahuje 15%, v některých menších obcích až 30%. Liberec má nezaměstnanost do 12%.
Ekonomická aktivita Frýdlantského výběžku se historicky opírala především o kombinaci zemědělství a lesnictví se zastoupením průmyslové výroby především ve formě dřevozpracujícího a textilního průmyslu. Po roce 1990 došlo k transformaci hospodářství a k ukončení výroby v mnoha průmyslových i zemědělských podnicích. V současné době je průmyslová výroba soustředěna především ve větších sídlech (Frýdlant, Nové Město pod Smrkem, Hejnice).V poslední době je také znatelný trend nárůstu zaměstnanosti v tzv. terciálním sektoru hospodářství, tedy oblast obchodu, služeb, dopravy, informací a dalších služeb. Těžiště ekonomických aktivit se tak přesouvá od zemědělské a průmyslové výroby právě sektoru služeb. Existuje zde také značný potenciál v oblasti turistiky, těžiště těchto aktivit je ale rozloženo značně nerovnoměrně, především do jižní části SO ORP (Jizerské hory, Lázně Libverda), přičemž severní část v tomto směru mírně zaostává.

Infrastruktura: Vodovodní řad
Kanalizace splašková a ČOV
Plynofikace
TV a rádio signál (vysílače Buková hora a Ještěd)

Školství: Základní škola a Mateřská škola Hejnice, p.o., Lázeňská 406, 463 62 Hejnice
Střední škola hospodářská a lesnická, pracoviště Hejnice, Lázeňská 349, 463 62 Hejnice

Zdravotnictví: Dvě ordinace praktických lékařů - MUDr. Pavel Sláma, MUDr. Lubomír Fleiberk
Praktická lékařka pro děti a dorost - MUDr. Helena Krejcarová
Praktický zubní lékař - MUDr. Zdeněk Šroll
Gynekologická ordinace - MUDr. Vilém Semerák

Průmysl: CUBE CZ s.r.o - plošné spoje
CiS SYSTEMS, s.r.o - provoz Hejnice - elektronické zařízení
RUCH Liberec - provoz Hejnice - tiskárna

Celkový popis:

Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku, zapsaný na LV č. 861v k.ú. Hejnice, na adrese P. Bezruče 385, Hejnice PSČ 463 62. Jedná se o budovy výrobního a administrativního charakteru v obci Hejnice společnosti HELANA, s.r.o. Areál stojí samostatně v centrální části obce. Objekty jsou dispozičně propojeny a tvoří jednotný celek. Areál je přístupný z veřejné komunikace č. II/290 procházející obcí a areálové komunikace. Společnost HELANA, s.r.o. se zabývala zpracováním surové ovčí vlny. Celková zastavěná plocha budovami má 11 803 m^2.

Objekt se nachází v sousedství řeky Smědé a byl zásadně zasažen při srpnových povodních roku 2010. Voda dosahovala nad patu budov. Žádná z nosných konstrukcí budov nejeví známky zásadních statických poruch.
Areál je napojen na el. rozvod z veřejné sítě pomocí vlastní trafostanice, vodovod je z veřejného řadu, kanalizace pouze dešťová, odpadní voda je svedena do odpadních jímek a odvážena, plyn instalován není, vedení ovšem prochází ulicí Bezručovou, v areálu je plynová přípojka vedena pouze do kotelny u vestavku v hale č. 2. Topení bylo zajištěno z centrální kotelny, která dříve zásobovala i vedlejší obytné bloky. Nyní není topení ve většině objektů instalováno. V areálu je celkem 2,5 tis. m^2 zpevněných ploch silničními panely.
Celý areál leží v CHKO Jizerské hory.

Doprava:

Objekt je přístupný ze silnice II/290 vedoucí z Frýdlantu (10 km), přes Raspenavu (5 km), dále jihovýchodním směrem na Jilemnici. V areálu jsou zpevněné manipulační plochy umožňující přístup do jednotlivých objektů.

Popis objektu:

<u>Hala 1</u>
Přízemní hala stojí na pozemku p.č. 495/1, má zastavěnou plochu 3 975 m^2 a je částečně podsklepena. Hala byla postavena kolem roku 1900 a původně sloužila pro zpracování ovčí vlny.
Nosná konstrukce je kombinovaná, zděný obvod bez zateplení, sloupy litinového modulu 7,00 x 3,35 m, světlá výška haly je 4,9 m. Zastřešení je ocelovými vazníky s krytým podhledem a tepelnou izolací, vrchní osvětlení pásovými světlíky ocelové konstrukce bez možnosti otevírání. Hala má otevřenou dispozici a je propojena s halou č. 2. Podlaha je betonová, někde opatřena bezprašným nátěrem, zátěž podlahy cca 3 000 kg/m^2. V prostoru vestavků je keramická dlažba v horším technickém stavu. Nosné obvodové zdivo má sílu až 700 mm, příčky 100 až 200 mm. Okna jsou zdvojená, špaletová, dveře hladké, vrata ocelová 2x. Střešní krytinu tvoří živičné pásy.
V prostoru haly je vstup do třípodlažní „věže“ trafostanice umístěné v jihovýchodní části, která má zastavěnou plochu cca 26,5 m^2. U nosné obvodové stěny v jihovýchodní části haly je umístěn vestavek o velikosti cca 70 m^2 pro zázemí výroby.

Topení bylo v hale zajištěno prostřednictvím prostorových topidel „horkovzdušných sahar“
K datu ocenění je cca 1 rok nefunkční.
Elektroinstalace byla instalována z trafostanice umístěné v jihozápadním nároží haly č.1.
K datu ocenění je cca 1 rok v hale nefunkční.
Voda, odkanalizování, ohřev TUV
Vodovod je instalován z veřejného řadu, k datu ocenění není v hale č.1 funkční.
Odkanalizování je do sběrné jímky v areálu podniku, která je k datu ocenění funkční.
K datu ocenění je cca 1 rok nefunkční
Ohřev TUV byl pro část haly č.1 z elektrického zásobníku, který je v k datu ocenění nefunkční.
Vzduchotechnika
V hale bylo původně instalováno vzduchotechnické zařízení, které umožňovalo úpravu vlhkosti vzduchu nutnou pro výrobní procesy. Tato část vzduchotechniky je k datu ocenění již 1 až 2 roky nefunkční.

Hala nebyla od doby výstavby zásadně rekonstruována a byla modernizována pouze dílčím způsobem. Technický stav této části je možné hodnotit jako špatný, neumožňující provoz bez celkové rekonstrukce. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti. Některé části vybavení haly jsou poškozeny vandalizmem (především elektroinstalace) z důvodu nedostatečného

zabezpečení. V částech vnitřních svodů se projevuje vlhkost vlivem zatékání dešťové vody. Na obvodních, zděných konstrukcích se projevuje zvýšená vlhkost z důvodu nedostatečné izolace.

Meziprostor hal č. 1 a č. 2

Jedná se o zděný vestavek procházející v celé ose mezi halami č. 1 a č. 2 o velikosti zastavěné plochy 154 m^2. Jedná se kompletně zděný pás o šíři 3,5 m využívaný jako sklady, technické prostory, částečně jako hygienické zázemí. K datu ocenění je vestavek využíván pouze v části, který využívá nájemce, tiskárna Ruch a která je přístupná z haly č. 2.

Hala 2.1

Přízemní hala bez suterénu stojí na pozemku p.č. 495/1 má zastavěnou plochu 3 924 m^2. Hala byla postavena spolu s halou č. 1 kolem roku 1900. Nosná konstrukce je kombinovaná, zděný obvod bez zateplení, sloupy litinové o modulu 7,00 x 3,35 m, světlá výška haly je 4,9 m. Zastřešení je ocelovými vazníky s krytým podhledem a tepelnou izolací, vrchní osvětlení pásovými světlíky ocelové konstrukce bez možnosti otevírání. Hala má otevřenou dispozici a je propojena s halou č. 1. Podlaha je betonová někde opatřena bezprašným nátěrem, zátěž podlahy cca 3 000 kg/m^2. V prostoru vestavku je kvalitní bezprašný povrh. Nosné obvodové zdivo má sílu až 700 mm, příčky 100 až 200 mm. Okna jsou zdvojená, špaletová, dveře hladké, vrata ocelová 2x. Střešní krytinu tvoří živičné pásy.
V hale je instalován vestavek o velikosti 650 m^2, který byl postven v roce 2010 pro účely provozu tiskárny. Z důvodu provozu moderní technologie tisku je zde samostatné topení plynovým kotlem a klimatizace s regulací vlhkosti vzduchu. Vestavek má v „**Meziprostoru haly č. 1 a č. 2“** nové hygienické zázemí pro personál a sklad spotřebního materiálu. V jihozápadní části haly se nachází průchod do administrativního objektu. Je zde vestavek šatny označovaný ve schématu jako 2.3. V této části s vyzděnými příčkami a sníženým podhledem je kromě šaten i několik menších skladů, denní místnosti, koupelna se sprchami, WC apod.

Topení bylo v hale zajištěno prostřednictvím prostorových topidel „horkovzdušných sahar“

K datu ocenění je cca 1 rok nefunkční.

V prostoru vestavku je ustalován plynový kotel s s ocelovými radiátory.

Elektroinstalace byla instalována z trafostanice umístěné v jihozápadním nároží haly č.1.

K datu ocenění je cca 1 rok v hale nefunkční. V prostoru vestavku je kompletně nová elektroinstalace napojená na jistič uvnitř haly.

Voda, odkanalizování, ohřev TUV

Vodovod je instalován z veřejného řadu, k datu ocenění není v hale č.1 funkční.

Odkanalizování je do sběrné jímky v areálu podniku, která je k datu ocenění funkční.

K datu ocenění je cca 1 rok nefunkční

Ohřev TUV byl pro část haly č.1 z elektrického zásobníku, který je v k datu ocenění nefunkční.

V prostoru vestavku jsou kompletně nové rozvody vodoinstalace.

Vzduchotechnika

V hale bylo původně instalováno vzduchotechnické zařízení, které umožňovalo úpravu vlhkosti vzduchu nutnou pro výrobní procesy. Tato část vzduchotechniky je k datu ocenění již 1 až 2 roky nefunkční.

V prostoru vestavku je instalován klimatizace s úpravo vlhkosti vzduchu.

Hala nebyla od doby výstavby zásadně rekonstruována a byla modernizována pouze dílčím způsobem. Technický stav této části je možné hodnotit jako špatný, neumožňující provoz bez celkové rekonstrukce. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti. Některé části vybavení haly jsou poškozeny vandalizmem (především elektroinstalace) z důvodu nedostatečného zabezpečení. Část vestavku pro tiskárnu RUCH je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

Hala 3

Přízemní zateplená hala přimyká severně k hale č. 2, stojí na pozemku p.č. 495/1. Byla určena pro skladování materiálu. Má celkem 451 m^2 zastavěné plochy a světlou výšku 4,7 m. Konstrukci tvoří obvodové keramické zdivo o síle 400 mm, které je omítané a štukované, a ocelové sloupy s ocelovými průvlaky, které mají omítaný podhled. Zastřešení je dřevěným bedněním, krytina je z živičných svařovaných pásů. Podlaha je betonová s povrchovou úpravou nátěrem. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Okna jsou ocelová s jednoduchým zasklením. Z technických vybavení jsou instalovány elektrorozvody. Jiné vybavení v hale není. Celkově je hala v průměrném stavebně-technickém stavu a je univerzálně využitelná. V částech parapetů se projevuje zemní vlhkost degradací zdiva. Hala byla postavena odhadem roku 1970.

Hala 2.5

Jedná se o součást haly č. 2.1. oddělené příčkou. Tato část haly má plochu 451 m^2. Všechny konstrukční parametry jsou shodné jako v případě haly č. 1 a č. 2. Tato část haly má ovšem povrchy konstrukcí v lepším stavebně technickém stavu. Je uzamčena a v době inspekce zde byly umístěny stroje určené k prodeji.
Topení, elektroinstalace, voda, odkanalizování, vodovod, vzduchotechnika jsou v podobném stavu jako v Hale č. 2.1.
Hala nebyla od doby výstavby zásadně rekonstruována a byla modernizována pouze dílčím způsobem. Technický stav této části je možné hodnotit jako špatný, neumožňující provoz bez celkové rekonstrukce. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti.

Sklad 4 a sklad 5

Sklady mají shodné stavebně technické parametry a propojenou dispozici. Jsou popsány společně. Haly stojí v severovýchodní části areálu na pozemku p.č. 495/1 a přimykají delší stranou k hale č.1. Každá z hal je jednopodlažní, má zastavěnou plochu 510 m^2 a světlou výšku 9,3 m. Haly nejsou zatepleny. Nosnou konstrukci tvoří ocelové, plnostěnné rámy sedlového tvaru s kloubem. Zastřešení je trapézovým plechem s povrchovou úpravou bez podhledů. Opláštění budovy je zděné o síle 300 m do pilířků. Stěny jsou omítány. Na stěnách ze severní strany jsou pásová okna ze sklobetonu. Vrata jsou plechová, podlahy mají živičný povrch. Nosnost podlah odhadujeme na 5000 Kg/m^2. Haly nemají rozdělené dispozice příčkou, ani zde nejsou vestavky.
Z technického vybavení je v halách pouze elektroinstalace. Její funkčnost nebyla ověřena, podle zástupce objednatele je k datu ocenění tento úsek odpojen. Podle vizuálního zjištění byla elektroinstalace kompletní a pravděpodobně nepoškozena vandalizmem.
Haly byly postaveny v roce 1968. K datu ocenění jsou v horším stavebně technickém stavu s projevy vlhkosti a částečným poškozením povrchů podlah, jsou ovšem schopné plnit funkci skladování.

Uhelna 6 a komín

Jedná se o původní a později dostavěnou halu s otevřenou dispozicí sloužící jako uhelna. Hala stojí na pozemku p.č. 495/1 a přimyká ze severní strany k hale č. 2. Hala má zastřenou plochu 266 m^2 a výšku 11 m. Jedná s klasickou zděnou konstrukci z keramického diva o síle nad 500 mm. Na původním půdoryse byla později přistavěna nová střecha s ocelovými vazníky, podepírajícími klasický dřevěný krov sedlového tvaru s mírným sklonem a laťováním. Krytinu tvoří živičné pásy. V severní části haly je umístěn vstup do suterénu, který se rozkládá pod halou č. 1 a 2. V podzemí protéká potok v umělém korytu zděného kolektoru, který původně sloužil pro zásobování vodou. Rozsah sklepních prostor nebyl zjištěn. Pravděpodobně se jedná o několik větví přivádějících užitkovou vodu k jednotlivým provozům.
Tato část objektu je bez technického vybavení.
Uhelna (kromě zastřešení) nebyla od doby výstavby (cca rok 1900) zásadně rekonstruována. Technický stav této části je možné hodnotit jako velmi špatný, neumožňující provoz bez celkové

rekonstrukce. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti. Některé části vybavení i konstrukcí jsou poškozeny vandalizmem z důvodu nedostatečného zabezpečení.

Komín má osmihranný průřez a stojí na čtvercové podnoži. Komín je přistavěn k objektu uhelny, má zděnou konstrukci, obvod u podnože je 18,8 m (poloměr 3 m) a u koruny 8,00 m (poloměr 1,27 m). Komín má ocelové stupačky kotvené do hmoty, větší pevnost zajišťují ocelové obruče stahující tubus po cca 2 metrech. Některé obruče vlivem koroze odpadávají. Komín pochází z roku 1894.

Kotelna 7

Původní hala kotelny stojí na pozemku p.č. 495/1, zastavěnou plochu 302 m, světlou výšku 9,9 m a má otevřenou dispozici. Kotelna přimyká ze severní strany k hale č.2. Hala má zastřenou plochu 266 m^2 a výšku 11 m. Jedná s klasickou zděnou konstrukci z keramického diva o síle cca 700 mm. Střecha má sedlový var s mírným klonem. Zastřešení je provedeno nad lehkými ocelovými příhradovými vazníky. Krytinu tvoří živičné pásy. V severozápadní části je menší, zděný vestavek, sloužící jako zázemí obsluhy.
Kotelna je k datu ocenění bez technického vybavení.
Kotelna nebyla od doby výstavby zásadně rekonstruována. Technický stav této části je možné hodnotit jako velmi špatný, neumožňující provoz bez celkové rekonstrukce. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti. Některé části vybavení i konstrukcí jsou poškozeny vandalizmem z důvodu nedostatečného zabezpečení.

Garáž 8

Tento objekt původně sloužil jako výměnková stanice, stojí na pozemku p.č. 495/1, má zastavěnou plochu 116 m, světlou výšku 3,7 m, jedno podlaží a otevřenou dispozici. Podle vyjádření zástupce objednatele slouží k datu ocenění jako garáž. Objekt přimyká ze severní strany ke kotelně č. 7. Jedná s klasickou zděnou konstrukci z keramického diva o síle cca 500 mm. Střecha je pultová s mírným sklonem a svody v oblasti nároží. Zastřešení je provedeno bedněním z ocelových plechů nad plnostěnnými ocelovými nosníky. Krytinu tvoří živičné pásy. Původně měl objekt pravděpodobně dvě podlaží, kdy později byla její vrchní část demolována. Jsou zde patrné zbytky severní štítové stěny.
Garáž je k datu ocenění bez technického vybavení.
Objekt byl postaven kolem roku 1970 později byl částečně rekonstruován. Technický stav této části je možné hodnotit jako velmi špatný, neumožňující provoz bez celkové rekonstrukce. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti. Některé části vybavení i konstrukcí jsou poškozeny vandalizmem z důvodu nedostatečného zabezpečení.

Budova administrativy 10

Dvoupodlažní budova administrativy s podkrovím. Budova stojí na pozemku p.č. 495/1, má zastavěnou plochu 287 m^2, výšku 9,6 m. Nosné obvodové zdivo je cihelné o síle až 700 mm, vnitřní nosné zdivo je 300 mm a zděné příčky 150 nebo 200 mm. Stropy jsou keramické, kotvené do ocelových nosníků. Objekt není podsklepen. Budova má charakter dvoutraktové dispozice s jedním schodištěm. Jednotlivé kanceláře jsou rozděleny zděnými příčkami, někde jsou montované, dřevěné. V objektu jsou instalována původní dřevná špaletová okna, plné dveře. Podlahy jsou betonové, krytina keramická, PVC nebo koberce. Stěny a podhledy jsou štukované a barvené. Vybavení hygienického zázemí bylo rekonstruováno odhadem před cca 30ti lety. Třetí podlaží pod krovem má otevřenou dispozici, je zde ovšem nízká světlá výška pod krokvemi, cca 1,8 m. Tato část nebyla využívána.

Topení bylo v budově zajištěno prostřednictvím ocelových radiátorů s povrchovým vedením.
K datu ocenění je cca 1 rok nefunkční.
Elektroinstalace byla instalována z trafostanice umístěné v jihozápadním nároží haly č.1.
K datu ocenění nebyla vyzkoušena, podle informace zástupce objednatele je funkční.
Voda, odkanalizování, ohřev TUV
Vodovod je instalován z veřejného řadu, k datu ocenění je fungující.
Odkanalizování je do sběrné jímky v areálu podniku, která je k datu ocenění funkční.
Ohřev TUV byl pro administrativu z elektrického zásobníku, jeho funkčnost k datu ocenění není známa.
Vzduchotechnika
V objektu je pouze přirozené větrání okny.

Budova byla ostavena kolem roku 1900 a doposud byla opravována pouze dílčím způsobem. Stavebně - technický stav je možné hodnotit jako podprůměrný, provoz byl přerušen před necelým rokem. Většina stavebních prvků je za hranicí životnosti, jsou ale funkční. Tato část objektu je dostatečně zabezpečena a není poškozena vandalizmem. V přízemí jsou evidentní projevy vlhkosti v hůře větraných místnostech z důvodu nedostatečné izolace původní technologie stavby.

Budova administrativy 11

Jednopodlažní budova administrativy se nachází na pozemku p.č. 495/1 mezi budovami Admin 10 a Halou 2.1, má zastavěnou plochu 236 m^2, výšku 3,5 m. Nosná konstrukce, vybavení a stavebnětechnický stav je shodný s budovou administrativy 10. V tomto objektu je bývalá kantýna a sociální zázemí pro zaměstnance.

Hala 9

Přízemní nezateplená hala stojí samostatně u hlavního vjezdu na pozemku p.č. 495/1 a byla určena pro skladování materiálu. Má celkem 486 m^2 zastavěné plochy a světlou výšku 8,3 m. Ze tří stran tvoří nosnou konstrukci keramické zdivo o síle 400 mm, které je omítané a štukované. Z čelní strany je zastřešení vyneseno ocelovými sloupy. Zastřešení je trapézovými plechy na ocelových vaznících s mírným sedlovým sklonem. Podlaha je betonová bez povrchové úpravy. Celkově je hala v dobrém stavebně-technickém stavu a je univerzálně využitelná. Hala byla postavena odhadem roku 1970.

Využitelnost:

Haly mají důvodu nižší světlé konstrukce využití především pro výrobu nebo služby s požadavkem dobrého osvětlení a menších nároků na otevřenou dispozici (husté sloupy), nebo pro skladování objemově menších hmot.

Analýza silných a slabých stránek:

- Nevýhodou je celkově špatný technický stav a tepelné ztráty budovy.
- Některé části objektu, které nejsou dostatečně zajištěny proti vniknutí, mají technické vybavení, především elektroinstalaci, poškozené vandalizmem.
- Výhodou je rekonstruovaný vestavek přizpůsobený provozu tiskárny a možnost dalšího univerzálního členění vnitřních prostor.
- Všechny energetické sítě jsou vedeny v sousedství a mají dostatečnou kapacitu pro připojení.
- Areál společnosti HELANA, s.r.o. patří do skupiny tzv. „bownfields“, tedy nevyužívaných průmyslových areálů s možností finanční podpory programů EU se snahou upřednostnit revitalizace podobných areálů před výstavbou nových na „zelené louce“.

3.2 Nákladová metoda

Rozhodujícími ukazateli pro nákladové ocenění jsou: zjištěný obestavěný prostor, provedení, vybavení stavby a její opotřebení. Cenovou úroveň obestavěných objemů zjistíme na základě statistických informací vydávaných českým statistickým úřadem pro daný typ konstrukce. Tato průměrná cena se upraví dle standardu vybavení budovy. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem místa podle rozdílných skutečných nákladů na výstavbu v konkrétním místě. Tato výchozí cena je snížena o opotřebení, odpovídajícím stavu a stáří oceňované nemovitosti. K této „výrobní" ceně připočteme obvyklou cenu pozemků, venkovních úprav a přípojek inženýrských sítí.

Průměrné ceny staveb:

Obor 811 – Haly pro výrobu a služby

Ts	Kč	Měr. jedn.	Svislá nosná konstrukce
1	6250,–	m³ OP	zděná z cihel, tvárnic a bloků
4	4100,–	m³ OP	montovaná z dílců beton. tyčových
5	7600,–	m³ OP	montovaná z dílců beton. plošných
7	3100,–	m³ OP	kovová
8	2750,–	m³ OP	dřevěná a na bázi dřevní hmoty

Obor 812 – Budovy pro výrobu a služby

Ts	Kč	Měr. jedn.	Svislá nosná konstrukce
1	5500,–	m³ OP	zděná z cihel, tvárnic a bloků
2	6650,–	m³ OP	monolitická betonová tyčová
3	5100,–	m³ OP	monolitická betonová plošná
4	6000,–	m³ OP	montovaná z dílců beton. tyčových
5	6200,–	m³ OP	montovaná z dílců beton. plošných
7	6900,–	m³ OP	kovová

Obor 813 – Věže, stožáry, komíny

Ts	Kč	Měr. jedn.	Svislá nosná konstrukce
3	10 150,–	m³ OP	monolitická betonová plošná
6	13 150,–	m³ OP	montovaná z prostorových buněk
7	7150,–	m³ OP	kovová

Ocenění:

popis	zastavěná pl. (m^2)	výška (m)	obestavěný prostor (m^3)	prům. ceny staveb (Kč/m^3)	koeficient místa a prodejnosti	koeficient vybavení	celkem (Kč)	opotřebení	výsledná cena (Kč)
Hala 1	3 975	4,9	19 477,5	4100	0,90	0,50	35 935 988	98%	624 974
meziprostor hal 1.3	207	5,0	1 035,0	6250	0,90	0,50	2 910 938	98%	50 625
Hala 2	3 924	4,9	19 227,6	4100	0,90	0,50	35 474 922	98%	616 955
Hala 3	451	4,7	2 119,7	4100	0,90	0,70	5 475 185	72%	1 551 302
Sklad 4	510	9,3	4 743,0	1500	0,90	0,80	5 122 440	75%	1 280 610
Sklad 5	510	9,3	4 743,0	1500	0,90	0,80	5 122 440	75%	1 280 610
Uhelna 6	266	11,0	2 926,0	6250	0,90	0,30	4 937 625	98%	85 872
Kotelna 7	302	9,9	2 989,8	6250	0,90	0,30	5 045 288	98%	87 744
Garáž 8	116	3,7	429,2	6250	0,90	0,50	1 207 125	72%	342 019
Hala 9	486	8,3	4 033,8	1000	0,90	0,80	2 904 336	86%	406 607
Budova admin. 10	287	9,6	2 755,2	5500	0,90	0,50	6 819 120	87%	891 731
Budova admin. 11	236	3,5	826,0	5500	0,90	0,50	2 044 350	87%	267 338
Přístavba haly 1 13	533	3,5	1 865,5	1500	0,90	0,50	1 259 213	100%	0
Komín 14			714	10150	0,90	1,00	6 522 390	98%	113 433
Venkovní úpravy 15						5%	6 039 068	80%	1 207 814
další									
CELKEM							126 820 426		8 807 634

Cena budov a staveb podle nákladové metody s opotřebením je celkem 8 807 634,- Kč
Cena pozemků zjištěná srovnávací metodou (kap.3.3.2) je celkem 3 380 000,- Kč

Cena nemovitostí podle nákladové metody je celkem 12 180 000,- Kč
(zaokrouhleno na desetitisíce dolů)

3.3 Srovnávací metoda

3.3.1 Srovnatelné prodeje provozních objektů

Pro odhad obvyklé ceny srovnávací metodou čerpáme informace převážně z nabídkových cen realitních kanceláří, realitního tisku, veřejných dražeb a z Internetu, které modifikujeme korekčními koeficienty, které zahrnují možnou provizi realitní kanceláře, jednak odlišnosti parametrických charakterů srovnávaných nemovitostí.

Srovnatelné prodeje:

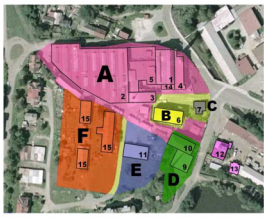
Srovnání č.	1	Brodek u Konice	Bludovická
kvalita	B-C	kategorie	
pozemek	??	m2	
zastavěná plocha	2 000	m2	Hlavními budovami
užitná plocha	2 149,00	Koef.	
prodej	2 187	Kč/1m2	Zastavěné plochy
cena celkem	4 700 000	Kč	Prodejní cena
			MT Perogres
Nabízíme k prodeji komerční objekt nacházející se v obci Brodek u Konice, cca 20 km severovýchodně od města Boskovice a cca 25 km severozápadně od města Prostějov. Za třípodlažním objektem s výrobními a skladovacími prostory se rozprostírá zpevněná a nezpevněná oplocená plocha.Před cca 10 lety proběhla generální rekonstrukce plynové kotelny. Dále byly provedeny nové rozvody elektroinstalace a vzduchu ve výrobních prostorách. Široké spektrum využití. Vybavenost: 230/400V, plyn, obecní vodovod, kanalizace Výrobní prostory Brodek u Konice			

Srovnání č.	2	Benešov nad Ploučnicí	BENAR
kvalita	C	kategorie	
pozemek	32 727	m2	
zastavěná plocha	5500	m2	Hlavními budovami
užitná plocha	10520	Koef.	
prodej	1 195	Kč/1m2	Zastavěné plochy
cena celkem	12 576 000	Kč	Prodejní cena
			EVROPA reality, Ústí

Prodej výrobního areálu bývalého výrobního závodu Benar v Benešově nad Ploučnicí. Areál se rozkládá u řeky Ploučnice a skládá se ze čtyř budov - výrobního komplexu, správní budovy, kotelny a haly pro přidruženou výrobu. Výrobní komplex má zastavěnou plochu cca 3289 m² a čtyři podlaží, přičemž v přízemí se nachází technické zázemí a v prvním až ve třetím podlaží se nacházejí výrobní haly. V kotelně se nacházejí plynové kotle a úpravna vody. Budovy jsou ve stavu, který odpovídá jejich stáří 80 až 100 let. Součástí prodeje jsou přilehlé pozemky a fotbalové hřiště.
Zastavěná plocha:5.500 m² Výroba a sklad:9.600 m² Ostatní plocha:920 m²
Typ objektu:2 Druh budovy: Průmyslový areál Počet stání:30 Číslo podlaží:4
Sociální zařízení:1 Stav objektu:dobrý, plocha pozemku: 32727m2

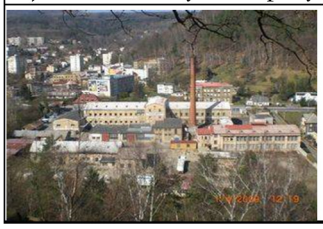
Srovnání č.	3	Dobronín	Jihlava
kvalita	B	kategorie	
pozemek	28133	m2	
zastavěná plocha	6712	m2	Hlavními budovami
užitná plocha	6500	Koef.	
prodej	1 462	Kč/1m2	Zastavěné plochy
cena celkem	9500000	Kč	Prodejní cena
			Genera

č. 1 - Hutní hala, výměra ploch celkem 953 m2
č. 2 - Hala rafinerie, výměra ploch celkem 3.584 m2
č. 3 – Neutralizace, výměra ploch celkem 171 m2
č. 4 - Objekt filtrace, výměra ploch celkem 254 m2
č. 5 - Objekt pásových pecí, výměra ploch celkem 1064 m2
č. 6 – Formárna, výměra ploch celkem 369 m2
Uvedení do provozu 1991.
č. 11 - Ocelový sklad za leštírnou, výměra ploch v přízemí 317 m2.
Uvedení do provozu 1992.
č. 15 4 rodinné domky v horším technickém stavu.
Celková zastavěná plocha provozními budovami: cca 6183m2
Plocha pozemku 28 133m2



Srovnání č.	4	Děčín	Teplická
kvalita	B	kategorie	
pozemek	21 617	m2	
zastavěná plocha	9 000	m2	Hlavními budovami
užitná plocha	7 500	Koef.	
prodej	3 000	Kč/1m2	Zastavěné plochy
cena celkem	22 500 000	Kč	Prodejní cena
			MaM Reality

Původní byl areál postaven pro účely výroby armatur, později tvořil zázemí pro stavební společnost a část areálu byla pronajímána.
1) Administrativní budova (zast.pl. 203 m²)
2) Hlavní výrobní objekt (zast.pl. 1580 m²).
3)Kotelna (zast.pl. 258 m²) -
4)Sklady (zast.pl.126)
5) Hala 1 (zast.pl. 456 m²)
6)Hala 2 (zast.pl. 614 m²) kotelny
7) Výrobní budova (zast.pl. 680 m²) - podsklepený dvou a jednopodlažní objekt, který byl dříve využíván k výroby, dnes slouží pro skladování a expedici
8)Zděný sklad (zst.pl. 120 m²)
9)Vrátnice (zast.pl. 96 m²)
10)Klempířská dílna (zst.pl. 267 m²)
11)4 haly (zast.pl. 510 m²)
12)Budova lakovny a klempírny (zast.pl. 672 m²)



Srovnání č.	5	Desná	Jablonec n.N.
kvalita	B-C	kategorie	
pozemek	8000	m2	
zastavěná plocha	7007	m2	Hlavními budovami
užitná plocha	10000	Koef.	
prodej	1 200	Kč/1m2	Zastavěné plochy
cena celkem	12 000 000	Kč	Prodejní cena

rodej výrobního areálu o CP 7007m2. V areálu se nachází více budov. Budovy v areálu jsou 4-6 podlažní vhodné na rekonstrukci a předělání na byty. Přímo v areálu je trafostanice. Výborná dopravní dostupnost, přímo u hlavní silnice. Možnost odkoupení jednotlivých budov.

Srovnání č.	6	Nové Město pod S.	LB
kvalita	B-C	kategorie	
pozemek	8 500	m2	
zastavěná plocha	2 172	m2	Hlavními budovami
užitná plocha	3 650	Koef.	
prodej	1 370	Kč/1m2	Zastavěné plochy
cena celkem	5 000 000	Kč	Prodejní cena
			Genera
Prodáme výrobní/skladový areál zahrnující několik samostatných přízemních zděných objektů, vícepodlažní budovu, administrativní budovu, 14 garáží pro OV a celkem cca 8.500 m2 pozemků.			

Podle srovnání se obdobné nemovitosti výrobního charakteru v hůře dostupných obcích obchodují za 1 200 až 3 000,- Kč za 1 m^2 užitné plochy.
Lze konstatovat, že v současné době mírně převyšuje nabídka nad poptávkou podobných objektů. Vzhledem k přetrvávající hospodářské krizi, kdy se řada vlastníků dostala v souvislosti s financováním nemovitostí do potíží, je výsledkem větší cenový rozptyl prodávaných nemovitostí, a to s ohledem nutnosti rychlého prodeje nebo zohlednění velikosti nemovitosti. Často se v nabídkách RK objevují nemovitosti s nadhodnocenými poptávanými cenami z důvodu snahy pokrýt vysoké pořizovací či stavební náklady a mírnit tak případný tlak věřitelů. Nabídky podobného typu nebyly pro srovnání vybrány. Srovnáváme oceňovaný majetek pouze s reálnými nabízenými nemovitostmi, o kterých víme, že nejsou zatíženy např. skrytou právní vadou nebo nemají poruchy ze stavebně technického hlediska.
Přestože je v současné době nabídka obdobných nemovitostí poměrně rozsáhlá a došlo i k mírnému snížení nabízených cen, doba mezi nabídkou a prodejem se stále prodlužuje a nejsou výjimkou ani 5 let neprodané nabízené nemovitosti. Toto platí zvláště u komerčních budov nebytového charakteru. Tento trend je podle našich informací celorepublikový.

Vzhledem k okolním vlivům stanovujeme prodejní cenu za 1 m^2 užitné plochy podle srovnatelných prodejů s uplatněním korekce srovnávaných parametrů na 1072,- Kč u administrativní budovy, 894,- Kč u výrobních ploch C, 447,- Kč u skladových ploch C. Tato cena zahrnuje pozemky, venkovní úpravy i příslušenství souvisejícími s provozem budov. Pozemky, které s budovou nesouvisí, nebo jsou mají neodpovídající velikost se případně ocení zvlášť.

Korekce parametrů:

srovnatelný prodej	užitná plocha m^2	cena Kč/1m^2	provize RK	koef. místa	koef. velikosti	koef. velikosti pozemku	koef. stavu	koef. vybavenosti	koef. vlastní	cena Kč/1m^2
1	2149	2 187	0,80	0,90	0,80	1,00	1,00	0,80	0,90	907
2	10520	1 195	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	775
3	6500	1 462	0,80	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	0,90	682
4	7500	3 000	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80	0,90	0,90	1 244
5	10000	1 200	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	826
6	3650	1 370	0,80	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	0,90	976
									průměr	902

Popis korekce:

Provize RK	je odměna za realitní služby a marketing. U výrobních objektů obvykle 10 - 20%
Koef. místa	rozdíl v lokaci, dostupnost hlavních komunikací, občanská vybavenost
Koef. velikosti	rozdíl mezi velikostí užitných ploch oceňovaného a srovnávaných nem.
Koef. velikosti pozem.	rozdíl mezi velikostí souvisejících pozemků oceňovaného a srovnávaných nem.
Koef. stavu	rozdíly ve stavebně technickém stavu oceňovaného a srovnávaných nem.
Koef. vybavenosti	rozdíly v technickém vybavení staveb, (vybavení dílen, tepelná čerpadla, apod.)
Koef. vlastní	rozdíl podle úvahy znalce (například dlouhodobý prodej, právní vada, zátopové území, apod.)

Výpočet:

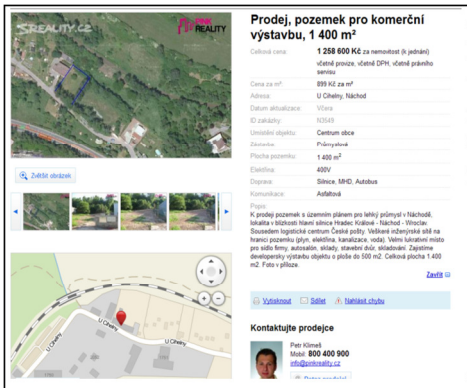
	užitná pl. (m^2)	korekce	Kč
výroba A	647	1,0	577 729
výroba B	976	1,0	871 732
výroba C	6 341	1,0	5 666 483
sklad B	984	1,0	879 328
sklad C	1 715	0,5	766 061
admin C	357	1,2	383 044
technické z.	27	1,0	23 681
společné	450	1,0	402 167
			9 570 225

Cena nemovitostí podle srovnatelných prodejů je 9 570 000,- Kč

(zaokrouhleno na desetitisíce dolů)

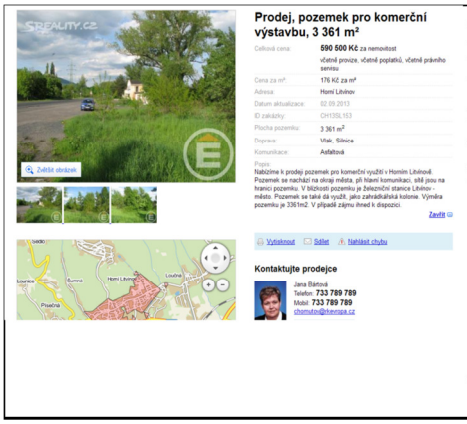
3.3.2 Srovnatelné prodeje pozemků

srovnatelný prodej 1



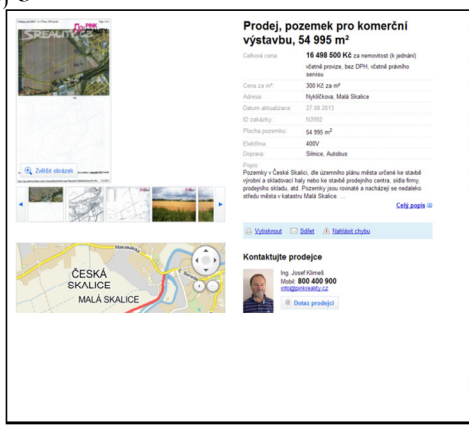
srovnatelný prodej	1
lokalita	Náchod
typ	lehká výroba
plocha m2	1400
zadání, aktualizace	aktuální
prodejní cena Kč	7
cena Kč/1m2	899

srovnatelný prodej 2



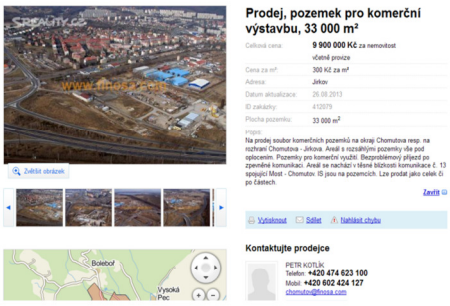
srovnatelný prodej	2
lokalita	Litvínov
typ	lehká výroba
plocha m2	3 361
zadání, aktualizace	aktuální
prodejní cena Kč	176
cena Kč/1m2	176

srovnatelný prodej 3



srovnatelný prodej	3
lokalita	Česká Skalice
typ	sklady
plocha m2	54 995
zadání, aktualizace	aktuální
prodejní cena Kč	300
cena Kč/1m2	300

srovnatelný prodej 4



srovnatelný prodej	4
lokalita	Jirkov
typ	průmysl
plocha m2	33 000
zadání, aktualizace	aktuální
prodejní cena Kč	300
cena Kč/1m2	300

Korekce parametrů:

srovnatelný prodej	lokalita	cena Kč/1m2	provize RK	koef. místa	koef. velikosti	koef. stavu	koef. vlastní	cena Kč/1m2
1	Náchod	899	0,80	0,50	0,50	1,00	0,80	144
2	Litvínov	176	0,80	0,70	0,50	1,00	0,80	39
3	Česká Skalice	300	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80	154
4	Jirkov	300	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80	154
							průměr	123

Cena pozemku je podle srovnatelných prodejů 123,- Kč/1m^2.

Výpočet:

p.č.	Plocha m2	budova	korekce	Cena Kč
St. 495/1	22 291	č.p.385	1,0	2 733 233
St. 495/2	229	bez čp/če	1,0	28 079
321	2 103		0,5	128 931
322/1	1 525		0,5	93 495
322/2	232		0,5	14 223
329	6 301		0,5	386 302
CELKEM	**32 681**			3 384 263

Cena pozemku je podle srovnatelných prodejů celkem 3 380 000,-Kč
(zaokrouhleno na desetitisíce dolů)

3.4 Výnosová metoda

Jedná se o výrobní, skladovací a kancelářské prostory kategorie B v menší obci se špatným dopravním spojením. Objekty nejsou k datu ocenění pronajímány, byly využívány vlastníkem pro vlastní činnost související s výrobou promítacích pláten a projekční ploch.

V důsledku hospodářské krize a především ničivých povodní v srpnu 2010 došlo k výraznému útlumu ekonomické aktivity v regionu a mnoho firem svoji činnost dokonce ukončilo. Z tohoto důvodu dochází v posledním čase k výraznému převisu nabídky prodeje i pronájmu nemovitostí nad poptávkou. Důsledkem těchto jevů je snížení obsazenosti pronajatelných nemovitostí až na 50 % za ceny pod celostátním průměrem a vyšší náklad na provoz budovy jako jsou revize a opravy technických vybavení, vyšší pojištění, náklady na vysoušení apod.

Temperované skladové haly kategorie B se k datu ocenění v okolí pronajímají za 20 až 35 Kč/1 m^2/měs. Výrobní haly po rekonstrukci kategorie B za cenu od 30 do 48 Kč/1 m^2/měs. Novostavby výrobních a skladových hal se pronajímají za maximálně 60 až 80 Kč/1 m^2/měs.

Kancelářské plochy v průmyslových areálech kategorie B a C bývají většinou pronajímány za obdobné ceny jako výrobní haly stejné kategorie.

K datu ocenění je pronajatá pouze část nového vestavku o ploše 647 m^2 v hale č. 2.1. Ostatní plochy pronajaty nejsou. Pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vycházíme z potenciálu reálného pronájmu pronajmutelných ploch s odečtením nákladů s provozem spojených.

Srovnatelné pronájmy:

Srovnání č.	1	Semily	poznámka
kvalita	B-C	kategorie	
užitná plocha	různé	m2	Hlavními budovami
vybavení	1,00	Koef.	
nájem měsíční	25	Kč/1m2	
			BECKER & SPOL.
Jedná se o plochy v bývalých areálech textilních závodů. K pronájmu nabízíme haly, administrativní budovy včetně pozemků a komunikací a to dle dohody. Objekty jsou dobře přístupné i pro kamionovou dopravu (sklady a parkování). Světlá výška hal od 4,4 do 5,8 m.			

Srovnání č.	2	Úsobí	Havlíčkův Brod - Vysočina
kvalita	B-C	kategorie	
užitná plocha	1 639	m2	Hlavními budovami
vybavení	1,00	Koef.	
nájem měsíční	26	Kč/1m2	Zastavěné plochy
			MaM

Pronájem výrobních a skladovacích prostor v Úsobí, 3 km od D1, exit Větrný Jeníkov. Jedná se o plynofikovanou halu v přízemí o ploše 1175 m2, kancelářské prostory, dvě budovy o ploše 2 x 172 m2 (sklad, garáž) a část budovy 120 m2 (sklad, garáž). Možno i jednotlivě. Objekty se nacházejí v oploceném areálu. Podlahy v hale jsou voděodolné.

Srovnání č.	3	Semily	
kvalita	B	kategorie	
užitná plocha	2 895	m2	Hlavními budovami
vybavení	1,00	Koef.	
nájem měsíční	42	Kč/1m2	Zastavěné plochy
			BECKER & SPOL.

Jedná se o obchodní prostory v třípodlažní budově. V každém podlaží podlahová plocha o výměře 965 m². V 1. NP nová litá podlaha, v ostatních podlažích původní podlahy. Světlá výška 2,8 m

Srovnání č.	4	Strážnice	Hodonín
kvalita	B	kategorie	
užitná plocha	19 500	m2	Hlavními budovami
vybavení	1,00	Koef.	
nájem měsíční	33	Kč/1m2	Zastavěné plochy

Areál o celkové výměře 55.800 m2 tvořen pěti hlavními přízemními halami a jednou pěti podlažní skladovací budovou, dále dvou podlažní administrativní budovou, vrátnicí, objekty pro pomocné provozy, parkovacími místy, manipulačními, zpevněnými a zelenými plochami. Pronájem je možný jak celého areálu, tak i po částech dle požadavků a potřeb nájemníka. Pronájmy prostor ve výrobních a skladovacích objektech jsou možné od cca 200 m2 do 2.294 m2, celková výměra prostor je 19.735

Srovnání č.	5	Brunka	Humpolec
kvalita	B+	kategorie	
užitná plocha	15 000	m2	Hlavními budovami
vybavení	1,00	Koef.	
nájem měsíční	60	Kč/1m2	Zastavěné plochy
			Finapra

Pronájem výrobních a skladovacích prostor, v průmyslové části Humpolce, 5 minut od sjezdu D1, v uzavřeném střeženém objektu. Možnost pronájmu plochy už od 50 m2. Celková plocha prostor je cca 30 000 m2. K dispozici jsou i kanceláře, sociální zázemí a skladové služby, zdvižné a paletové vozíky, autodoprava, ubytování. Betonové podlahy s nosností 1000 kg. Cena nájmu je uvedena bez služeb.

Korekční tabulka parametrů:

srovnatelný nájem	užitná plocha m^2	nájem Kč/1m^2	koef. místa	koef. velikosti	koef. stavu	koef. vybavenosti	koef. vlastní	cena Kč/1m^2/měs
1	různé	25	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	18
2	1 639	26	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	23
3	2 895	42	0,90	1,00	0,80	1,00	0,80	24
4	19 500	33	0,90	1,00	0,80	0,90	1,00	22
5	15 000	60	0,80	1,00	0,75	1,00	0,80	29
							průměr	23

S ohledem na korekci parametrů vyhází průměrný nájem podle srovnání na 23,- Kč/1m^2/měs.

Výpočet možného dosažitelného tržního nájmu

Přehled výnosů:

	Kč/m^2/měs	Kč/rok	m^2	obsazenost	celkem Kč/rok
výroba A	46,26	29 907	647	80,00%	287 103
výroba B	25,44	24 819	976	70,00%	208 481
výroba C	23,13	146 665	6 341	50,00%	879 988
sklad B	23,13	22 759	984	70,00%	191 180
sklad C	11,56	19 828	1 715	50,00%	118 967
admin C	34,69	12 393	357	50,00%	74 357
technické z.	20,82	552	27	50,00%	3 310
další nájem					0
celkem Kč/rok					**1 819 595**

Pro výpočet jsme zvolili obvyklé nájmy s předpokládanou dosažitelnou obsazeností.

Přehled nákladů:

náklady	Kč/rok	poznámka
odpis	1 014 563	0,8% z reprodukční ceny
správa	60 000	odhad
daň	80 000	odhad
pojištění	63 410	odhad
služby	0	rozpočítává se nájemcům ve službách
ostatní	0	
celkem	1 217 974	

Výpočet:

čistý roční výnos	601 621	Kč/rok
míra kapitalizace	12,00%	tržní - banky
cena	**5 013 509**	Kč

Cena nemovitostí podle výnosové metody je 5 010 000,- Kč.
(zaokrouhleno na desetitisíce dolů)

4. SHRNUTÍ OCENĚNÍ - rekapitulace

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovit cenu obvyklou budovy s č.p. 385 včetně pozemků a příslušenství zapsané na LV č. 861 pro obec a katastrálním území Hejnice tak, jak je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku): "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku k datu 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".
Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak, jak je ve znaleckém posudku uvedeno, je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

Určení ceny obvyklé (tržní) nelze chápat jako přesný matematický výpočet, ale jako vyšetření hodnoty v co možná nejužším intervalu mezi cenou nabízenou a cenou poptávanou bez vlivů zvláštní obliby.

S aplikací výše uvedených metod jsme dospěli k těmto hodnotám:

Cena podle nákladové metody	12 180 000,- Kč
Cena podle srovnávací metody	9 570 000,- Kč
Cena podle výnosové metody	5 010 000,- Kč

Z důvodu omezeného množství realizovaných prodejů nemovitostí podobného charakteru a velikosti v regionu, určujeme cenu obvyklou na úrovni ceny podle výnosové metody ocenění.

Obvyklá cena nemovitostí je celkem

5 010 000,- Kč

(slovy: pět milionů a deset tisíc Kč)

V Liberci dne 25. 10. 2013

Vypracoval: Ing. arch. David Charousek
1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec

1. Znalecká a.s. ZNALECKÝ ÚSTAV Mozartova 679/21, Liberec 2

5. IDENTFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE

Zprávu o tržní ceně podal znalecký ústav 1. Znalecká a.s., sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 31.3.2005, č.j. Spr. 180/2004-ODS-ZN/9, podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování nemovitostí a staveb,
- oceňování podniků a jejich částí, včetně přezkoumání
- smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho části,
- posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti občanských a průmyslových staveb a podnikatelských záměrů
- oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží,
- oceňování nehmotného majetku, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků
- oceňování finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů,
- oceňování pohledávek,
- oceňování obchodního jmění při přeměnách společností,
- přezkoumávání smluv o přeměnách obchodních společností včetně zpracovávání zpráv,
- přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři,
- přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku,
- stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení,
- zjišťování hodnot vypořádacích podílů

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1631-129-2013.

Počet stran posudku: 28 stran a příloha

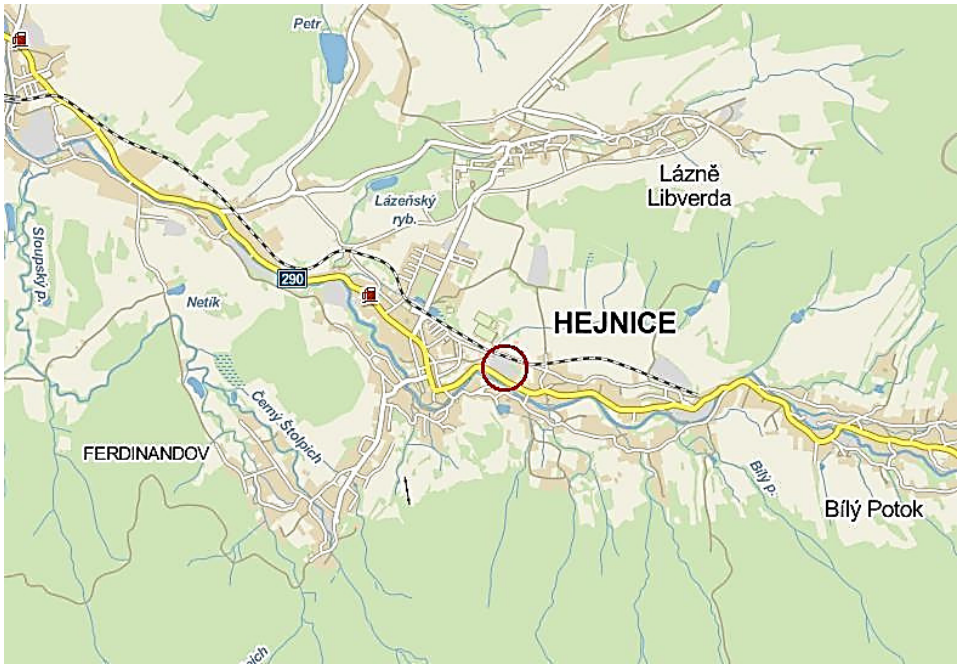
V Liberci dne 25. 10. 2013

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec
IČ 25488350
Vypracoval: Ing.arch. David Charousek

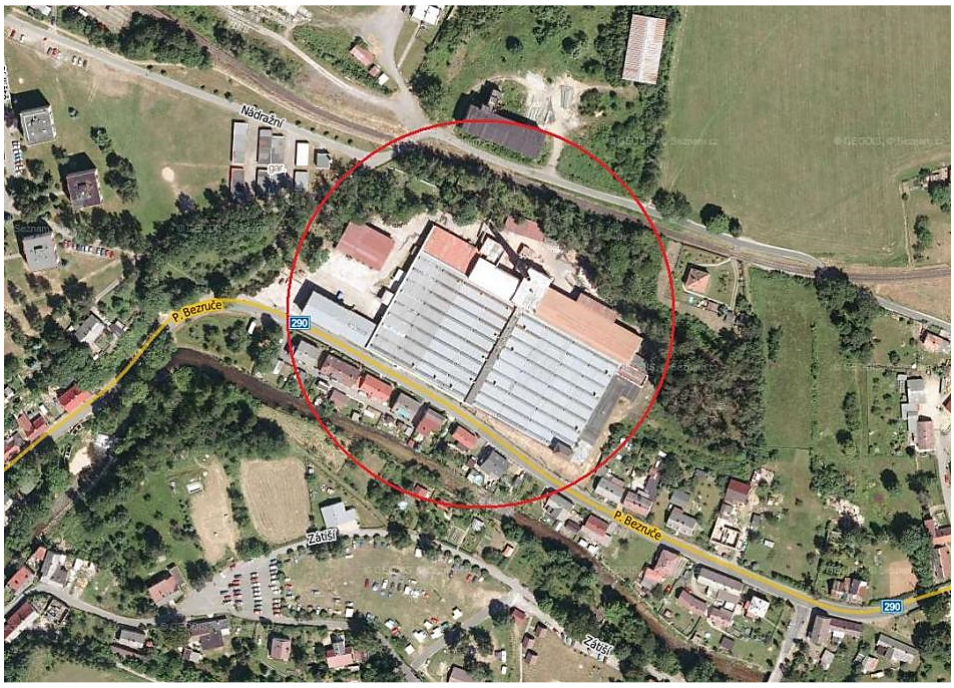
6. PŘÍLOHY

1) místopisná mapa
2) katastrální mapa vyhotovená dálkovým přístupem
3) schéma značení objektů
4) fotodokumentace
5) výpis z katastru nemovitostí

Místopisná mapa

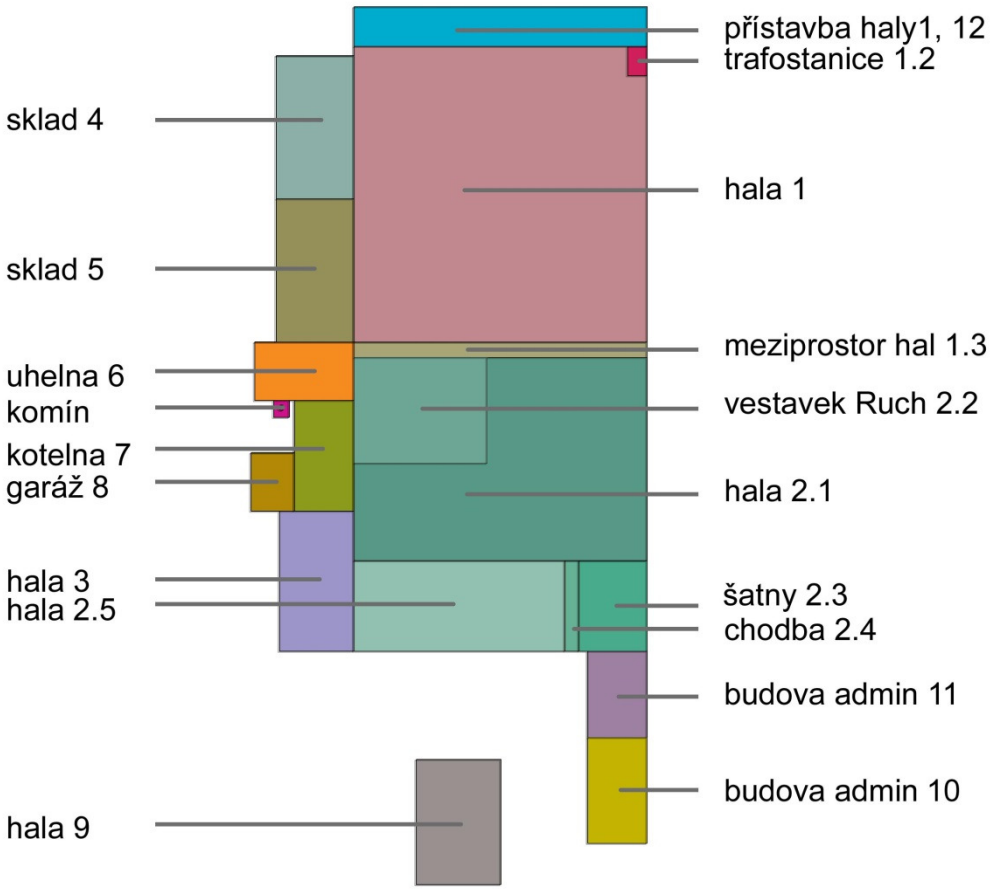


Situační mapa



Snímek katastrální mapy

Schéma značení objektů.



Fotodokumentace

Hala 1

Hala 1

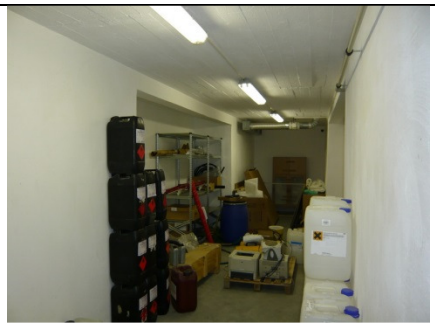
Hala 1

Hala 2.1

Hala 2.1

Hala 2.1

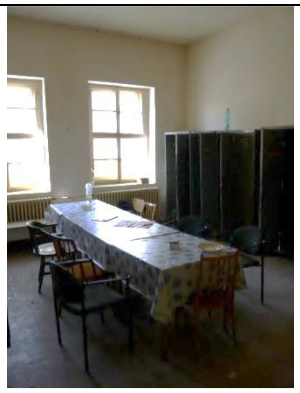
Vestavek RUCH



Vestavek RUCH

Vestavek RUCH

Hygiena



Denní místnost

Trafostanice

Fotodokumentace

Sklad 4

Sklad 5

Sklad 5

Uhelna 6

Uhelna 6

Kotelna 7

Garáž 8

Komín

Podzemní chodba

Hala 9

Hala 9

Studna

Hala 3

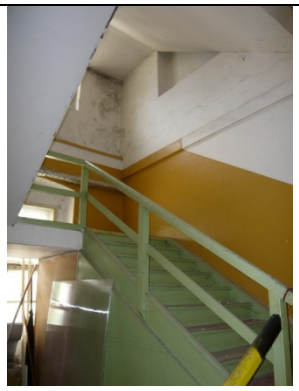
Hala 3

Zpevněné plochy

Administrativa 10

Administrativa 10

Administrativa 10



Administrativa 10

Administrativa 10

Administrativa 10

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.09.2013 08:12:32*

Okres: CZ0513 Liberec | Obec: 564044 Hejnice

Kat.území: 638196 Hejnice | List vlastnictví: 861

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HELANA, s.r.o., P. Bezruče 385, 46362 Hejnice	25571940	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 495/1	22291	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
St. 495/2	229	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
321	2103	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
322/1	1525	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
322/2	232	zahrada		zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
329	6301	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Hejnice, č.p. 385	výroba	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	St. 495/1
bez čp/če	výroba	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	St. 495/2

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru reg.č. 717/10-120 ve výši 4 900 000,- Kč a příslušenství a veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 4 900 000,- Kč		
UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14092 Praha, RČ/IČO: 64948242	Parcela: St. 495/1	V-1091/2010-532
	Parcela: St. 495/2	V-1091/2010-532
	Parcela: 321	V-1091/2010-532
	Parcela: 322/1	V-1091/2010-532
	Parcela: 322/2	V-1091/2010-532
	Parcela: 329	V-1091/2010-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	V-1091/2010-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	V-1091/2010-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2010.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.09.2013 08:12:32*

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564044 Hejnice

Kat.území: 638196 Hejnice List vlastnictví: 861

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

V-1091/2010-532

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru reg.č. 1227/11-120 VL ve výši 10 000 000,- Kč a příslušenství a veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 10 000 000,- Kč

UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14092 Praha, RČ/IČO: 64948242	Parcela: St. 495/1	V-224/2011-532
	Parcela: St. 495/2	V-224/2011-532
	Parcela: 321	V-224/2011-532
	Parcela: 322/1	V-224/2011-532
	Parcela: 322/2	V-224/2011-532
	Parcela: 329	V-224/2011-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	V-224/2011-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	V-224/2011-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2011.

V-224/2011-532

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
daňové pohledávky ve výši 1 828 336,- Kč

Finanční úřad ve Frýdlantě, Komenského nábřeží 680, 46401 Frýdlant	Parcela: St. 495/1	Z-432/2012-532
	Parcela: St. 495/2	Z-432/2012-532
	Parcela: 321	Z-432/2012-532
	Parcela: 322/1	Z-432/2012-532
	Parcela: 322/2	Z-432/2012-532
	Parcela: 329	Z-432/2012-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	Z-432/2012-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	Z-432/2012-532

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6708/2012 /193970507327 ze dne 23.02.2012. Právní moc ke dni 23.02.2012.

Z-432/2012-532

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
daňové pohledávky ve výši 341 649,- Kč

Finanční úřad ve Frýdlantě, Komenského nábřeží 680, 46401 Frýdlant	Parcela: St. 495/1	Z-1300/2012-532
	Parcela: St. 495/2	Z-1300/2012-532
	Parcela: 321	Z-1300/2012-532
	Parcela: 322/1	Z-1300/2012-532
	Parcela: 322/2	Z-1300/2012-532
	Parcela: 329	Z-1300/2012-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	Z-1300/2012-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	Z-1300/2012-532

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 29473/2012 /193970507327 ze dne 08.06.2012. Právní moc ke dni 08.06.2012.

Z-1300/2012-532

o Zástavní právo smluvní
k zajištění veškerých pohledávek dle článku II. zástavní smlouvy ve výši 1 000 676,- Kč

ANTALIS s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha, RČ/IČO: 15502775	Parcela: St. 495/1	V-707/2012-532
	Parcela: St. 495/2	V-707/2012-532
	Parcela: 321	V-707/2012-532

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.09.2013 08:12:32*

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564044 Hejnice

Kat.území: 638196 Hejnice List vlastnictví: 861

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Parcela: 322/1 V-707/2012-532
Parcela: 322/2 V-707/2012-532
Parcela: 329 V-707/2012-532
Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2 V-707/2012-532
Stavba: Hejnice, č.p. 385 V-707/2012-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2012.

V-707/2012-532

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  daňové pohledávky ve výši 183 208,16 Kč

Finanční úřad ve Frýdlantě, Komenského nábřeží 680, 46401 Frýdlant

Parcela: St. 495/1 Z-1792/2012-532
Parcela: St. 495/2 Z-1792/2012-532
Parcela: 321 Z-1792/2012-532
Parcela: 322/1 Z-1792/2012-532
Parcela: 322/2 Z-1792/2012-532
Parcela: 329 Z-1792/2012-532
Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2 Z-1792/2012-532
Stavba: Hejnice, č.p. 385 Z-1792/2012-532

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 41816/2012 /193970507327 ze dne 13.08.2012. Právní moc ke dni 13.08.2012.

Z-1792/2012-532

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

HELANA, s.r.o., P. Bezruče 385, 46362 Hejnice, RČ/IČO: 25571940

Parcela: St. 495/1 Z-2303/2012-532
Parcela: St. 495/2 Z-2303/2012-532
Parcela: 321 Z-2303/2012-532
Parcela: 322/1 Z-2303/2012-532
Parcela: 322/2 Z-2303/2012-532
Parcela: 329 Z-2303/2012-532
Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2 Z-2303/2012-532
Stavba: Hejnice, č.p. 385 Z-2303/2012-532

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu ve Frýdlantě, č.j. - 45730/2012 /193970507327 ze dne 15.10.2012. Právní moc ke dni 21.11.2012.

Z-2303/2012-532

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

HELANA, s.r.o., P. Bezruče 385, 46362 Hejnice, RČ/IČO: 25571940

Parcela: St. 495/1 Z-2301/2012-532
Parcela: St. 495/2 Z-2301/2012-532
Parcela: 321 Z-2301/2012-532
Parcela: 322/1 Z-2301/2012-532
Parcela: 322/2 Z-2301/2012-532

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

	Parcela: 329	Z-2301/2012-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	Z-2301/2012-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	Z-2301/2012-532

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu ve Frýdlantě, č.j. - 45811/2012 /193970507327 ze dne 15.10.2012. Právní moc ke dni 21.11.2012.
Z-2301/2012-532

o Zástavní právo soudcovské
pohledávka ve výši 1 604 059,- Kč, ke dni 16.7.2012

Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec, Frýdlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031 Liberec	Parcela: St. 495/1	Z-2537/2012-532
	Parcela: St. 495/2	Z-2537/2012-532
	Parcela: 321	Z-2537/2012-532
	Parcela: 322/1	Z-2537/2012-532
	Parcela: 322/2	Z-2537/2012-532
	Parcela: 329	Z-2537/2012-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	Z-2537/2012-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	Z-2537/2012-532

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 30 E-100/2012 -9 ze dne 21.08.2012. Právní moc ke dni 03.10.2012.
Z-2537/2012-532

o Zástavní právo soudcovské
pohledávka ve výši 470 904,08 Kč, ke dni 8.11.2012

Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec, Frýdlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031 Liberec	Parcela: St. 495/1	Z-411/2013-532
	Parcela: St. 495/2	Z-411/2013-532
	Parcela: 321	Z-411/2013-532
	Parcela: 322/1	Z-411/2013-532
	Parcela: 322/2	Z-411/2013-532
	Parcela: 329	Z-411/2013-532
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 495/2	Z-411/2013-532
	Stavba: Hejnice, č.p. 385	Z-411/2013-532

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 30 E-164/2012 -7 ze dne 03.12.2012. Právní moc ke dni 15.01.2013.
Z-411/2013-532

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

HELANA, s.r.o., P. Bezruče 385, 46362 Hejnice,
RČ/IČO: 25571940
Z-976/2013-532

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu KSLB 76 INS-5857/2012 -A-16 ze dne 25.04.2013.; uloženo na prac. Frýdlant
Z-976/2013-532

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

o Záznam pro další řízení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.09.2013 08:12:32*

Okres: CZ0513 Liberec — Obec: 564044 Hejnice

Kat.území: 638196 Hejnice — List vlastnictví: 861

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Vztah pro — *Vztah k*

Nutno doložit listiny ke stavbě skladu - ZDŘ 182/2011-532

Parcela: 322/1 — Z-1229/2011-532

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	329	Z-1394/2011-532
Parcela:	322/1	Z-1394/2011-532
Parcela:	322/2	Z-1394/2011-532
Parcela:	St. 495/2	Z-1394/2011-532
Parcela:	321	Z-1394/2011-532

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 777/1999 ze dne 29.11.1999, právní účinky vkladu ke dni 21.12.1999.

POLVZ:197/1999 — Z-3600197/1999-532

Pro: HELANA, s.r.o., P. Bezruče 385, 46362 Hejnice — *RČ/IČO:* 25571940

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
321	83521	2103
322/1	83521	1525
322/2	83521	232

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

ZDŘ-182/2011-532 - Záznam pro další řízení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil: — *Vyhotoveno: 11.09.2013 08:12:35*
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pavlištová Vladimíra

Podpis, razítko: — *Řízení PÚ:* 6113/2005-101

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec 1

SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN
ve výši 100,- Kč
dne 11-09-2013
v hotovosti