

ZNALCKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty nemovitého majetku

Sídlo:

BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o.
V Americe 114
252 31 Všenory

Kancelář:

Muchova 240/6
160 00 Praha 6
Tel.: +420 226 253 900
Fax: +420 222 542 014
www.bdo.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

- ZNALECKÝ POSUDEK ČÍSLO: 02-06-2015/119

- DATUM OCENĚNÍ: 13. 5. 2015

- DATUM VYPRACOVÁNÍ: 2. 6. 2015

- LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ
ZNALECKÉHO POSUDKU: 3. 6. 2015

- ÚČEL: Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku pro účely
insolvenčního řízení č.j.: KSLB 54 INS 36531/2013

- OBJEDNATEL: Ing. Pavel Vlček
insolvenční správce
tř. 28. října 1476/10
370 01 České Budějovice

- ODPOVĚDNÍ ZPRACOVATELÉ: Ing. Petr Turczer, Ing. Tomáš Kašper

- POČET VYHOTOVENÍ: 2 předaná + 1 uložené ve znaleckém ústavu

Posudek obsahuje 55 stran včetně úvodní strany a 10 stran příloh.

OBSAH:

1. ÚVOD	9
1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE	9
1.2 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	10
1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	11
1.4 METODY OCENĚNÍ	11
1.5 KATEGORIE HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	13
1.6 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	14

2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ **16**

2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	16
2.2 POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	16
2.2.1 POLOHA NEMOVITOSTÍ	16
2.2.2 POPIS NEMOVITOSTÍ	17
2.2.3 NÁJEMNÍ VZTAHY	20
2.3 VĚCNÁ BŘEMENA A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	20
2.3.1 VĚCNÁ BŘEMENA	20
2.3.2 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	20
2.4 JINÁ PRÁVA A POZNÁMKY	21

3. STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ **23**

3.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ	23
3.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	23

3.2.1	STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY STAVEB	23
3.2.2	REKAPITULACE STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY STAVEB PODLE TECHNICKO-HOSPODÁŘSKÝCH UKAZATELŮ	24
3.2.3	STANOVENÍ PŘÍJMŮ PLYNOUCÍCH Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ	25
3.2.4	STANOVENÍ NÁKLADŮ NA DOSAŽENÍ PŘÍJMŮ PLYNOUCÍCH Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ	46
3.2.5	STANOVENÍ KAPITALIZAČNÍ MÍRY	47
3.2.6	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	51
3.2.7	ROZDĚLENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	52

4. ZÁVĚR 53

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA 55

Příloha č. 1 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí, k. ú. 682233 Františkov u Liberce, obec 563889
Liberec, LV č. 240 ze dne 26. 3. 2015

Příloha č. 2 - Snímek katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí z webového portálu
www.nahlizenidokn.cuzk.cz

Příloha č. 3 - Fotodokumentace předmětu ocenění

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Výpis z katastru nemovitostí k. ú. 682233 Františkov u Liberce, obec 563889 Liberec, LV č. 240 ze dne 26. 3. 2015;
- B. Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 2014/144-2011, vypracovaný Ing. Patrikem Žďánským, ze dne 16. 11. 2011;
- C. Aktuální přehled nájmu bytových a nebytových prostor oceňovaných nemovitostí vč. kopií nájemních smluv spolu s příslušnými dodatky;
- D. Kopie daňových přiznání týkajících se oceňovaných nemovitostí;
- E. Inventurní karty majetku - obytný dům Mydlářská 105 - Liberec 10 a provozní objekty č.p. 105;
- F. Částečná projektová dokumentace nemovitostí (půdorysy jednotlivých podlaží, řezy, pohledy);
- G. Kopie kupní smlouvy uzavřené mezi TECHNOTEP a.s. v likvidaci (prodávající) a Ing. Janem Imlaufem (kupující) ze dne 20. července 1995;
- H. Kopie smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem uzavřené mezi Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo (zástavní věřitel) a Ing. Janem Imlaufem (zástavce), ze dne 12. listopadu 2009;
- I. Kopie smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/699/07/LCD uzavřené mezi Česká spořitelna, a.s. (banka) a Ing. Janem Imlaufem (zástavce), ze dne 18. 4. 2007;
- J. Územní plán obce Liberec;
- K. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále také „Zákon“) a jeho prováděcí vyhláška, v platném znění k datu ocenění (dále také „Vyhláška“).

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně přístupných zdrojů:

- [1] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha.
- [2] Bradáč, A. a kol.: *Soudní inženýrství*. Brno 1999, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., ISBN 80-7204-133-9.
- [3] Bradáč, A.: *Teorie Oceňování nemovitostí*, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., ISBN 978-80-7204-578-5.
- [4] Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: *Úřední oceňování majetku 2014b*, Brno 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., ISBN 978-80-7204-867-0.
- [5] Brealey, R.A. - Myers, S.C. (2000): *Teorie a praxe firemních financí*. Praha, Computer Press, 2000.
- [6] Copeland T., Koller T., Murrin J. (2000): *Valuation Measuring and managing the Value of companies*, 3rd edition. McKinsey & company, Inc., Published by John Wiley & Sons, Inc. 2000.
- [7] Česká komora odhadců majetku: *Odborný časopis ODHADCE a oceňování majetku*, KUFR, Praha, ISSN 1213-8223.
- [8] Fotr, J. - Švecová, L. - Dědina, J. - Hružová, H. - Richter, J. (2006): *Manažerské rozhodování, postupy, metody a nástroje*. Praha, Ekopress 2006.
- [9] Ibbotson Associates: *Ibbotson SBBI 2012 Valuation Yearbook: Market Results for Stocks, Bonds, Bills and Inflation 1926-2011*, Chicago, Illinois, Morningstar Inc., ISBN 978-0-9849500-1-0
- [10] Ibbotson Associates: *Ibbotson SBBI 2010 Valuation Yearbook: Market Results for Stocks, Bonds, Bills and Inflation 1926-2009*, Chicago, Illinois, Morningstar Inc., ISBN 978-0-9792402-7-0.
- [11] Ibbotson Associates: *Ibbotson Cost of Capital 2009 Yearbook*. Chicago, Illinois 2009, Morningstar Inc.
- [12] Kislingerová, E. (2001): *Oceňování podniku*. 2. Přepracované a doplněné vydání, Praha, C. H. Beck, 2001.
- [13] Kislingerová, E. a kol. (2007): *Manažerské finance*. 2. přepracované a rozšířené vydání. Praha, C.H.Beck, 2007.
- [14] Marek, P. a kol. (2009): *Studijní průvodce financemi podniku*. Druhé přepracované vydání. Praha, Ekopress, 2009.
- [15] Mařík M., Maříková P. (2005): *Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku*. Praha, EKOPRESS, 2005.
- [16] Mařík, M. - Maříková, P. (2007): *Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku*. Praha, Oeconomica 2007.
- [17] Mařík, M. a kol. (2011): *Metody oceňování podniku, proces ocenění - základní metody a postupy*. 3. upravené a rozšířené vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [18] Mařík, M. a kol. (2011): *Metody oceňování podniku pro pokročilé - hlubší pohled na vybrané problémy*. První vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [19] Pratt, P.S. - Grabowski, J.R. (2008): *Cost of capital. Applications and Examples*. Third Edition. New Jersey, John Wiley & Sons, Inc. 2008.
- [20] Pratt, P.S. - Niculita, V.A. (2008): *Valuing a Business. The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies*. Fifth Edition. New York, The McGraw-Hill Companies, Inc. 2008.
- [21] Radová, J. - Dvořák, P. (2001): *Finanční matematika pro každého*. 3. rozšířené vydání, Havlíčkův Brod, GRADA Publishing, 2001.
- [22] *Soudní inženýrství, ročníky 1990 - 2014*. Brno 1990 - 2014, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, ISSN 1211-443X.
- [23] Šantrůček, J. (2005): *Pohledávky, jejich cese a hodnota*. II. aktualizované vydání. Praha, Oeconomica VŠE, 2005.

- [24] The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997.
- [25] The International Valuation Standards Committee (2007): International Valuation Standards 2007. Eighth Edition. IVSC, 2007.
- [26] Valach, J. (2006): Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. Přepřacované vydání, Praha, Ekopress, 2006.
- [27] Burza cenných papírů Praha, a.s.
- [28] Česká národní banka (www.cnb.cz, dále také „ČNB“)
- [29] Český statistický úřad (dále také „ČSÚ“)
- [30] Databáze prof. A. Damodarana (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)
- [31] Databáze Bloomberg
- [32] Databáze AMADEUS
- [33] Eurostat
- [34] Ministerstvo financí České republiky (www.mfcr.cz, dále také „MF ČR“)
- [35] Ministerstvo spravedlnosti České republiky (www.justice.cz)
- [36] Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky (www.mpo.cz, dále také „MPO“)
- [37] Mezinárodní měnový fond (dále také „MMF“)

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

1. ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Není-li v textu uvedeno jinak, veškeré identifikační údaje o předmětu ocenění jsou platné k datu ocenění. Veškeré identifikační údaje o Objednateli a Znalci jsou platné k datu vydání znaleckého posudku.

Předmět ocenění:	Nemovitý majetek ve vlastnictví Ing. Jana Immlaucha evidovaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 240 v katastrálním území 682233 Františkov u Liberce, v obci 563889 Liberec (dále také „Předmět ocenění“)
Objednatel znaleckého posudku:	Ing. Pavel Vlček insolvenční správce tř. 28. října 1476/10 370 01 České Budějovice (dále také „Objednatel“)
Vypracoval:	BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., společnost se sídlem Všenory, V Americe 114, PSČ 252 31, IČ: 275 99 582, zapsaná na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika (dále také „Znalec“)
Účel znaleckého posudku:	Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení č.j.: KSLB 54 INS 36531/2013

1.2 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku, přičemž nemovitým majetkem se rozumějí následující nemovitosti ve vlastnictví Ing. Jana Imlaufa, evidované v katastru nemovitostí v obci 563889 Liberec, katastrální území 682233 Františkov u Liberce, na listu vlastnictví č. 240:

- i. pozemek parcelní číslo 40, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 832 m² (dále také „Pozemek 40“), součástí pozemku je stavba Liberec X-Františkov č.p. 105, způsob využití - jiná stavba (dále také „Budova č.p. 105“);
- ii. pozemek parcelní číslo 41/1, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha, výměra 256 m² (dále také „Pozemek 41/1“);
- iii. pozemek parcelní číslo 41/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha, výměra 36 m² (dále také „Pozemek 41/2“);
- iv. pozemek parcelní číslo 42/1, druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond, výměra 769 m² (dále také „Pozemek 42/1“);
- v. pozemek parcelní číslo 42/4, druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond, výměra 145 m² (dále také „Pozemek 42/4“);
- vi. pozemek parcelní číslo 81/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 98 m² (dále také „Pozemek 81/2“);
- vii. pozemek parcelní číslo 574/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, výměra 180 m² (dále také „Pozemek 574/2“);
- viii. pozemek parcelní číslo 843/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 1 551 m² (dále také „Pozemek 843/2“);
- ix. pozemek parcelní číslo 843/3, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, výměra 292 m² (dále také „Pozemek 843/3“);
- x. pozemek parcelní číslo 843/40, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 344 m² (dále také „Pozemek 843/40“);
- xi. pozemek parcelní číslo 843/85, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 390 m² (dále také „Pozemek 843/85“);
- xii. pozemek parcelní číslo 844/1, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, výměra 194 m² (dále také „Pozemek 844/1“).

(vše dále také jako „Nemovitosti“)

1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v částech Použité podklady a Použitá literatura a jiné zdroje. Informace a podklady poskytnuté Objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Objednatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem zpracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na Předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Objednateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). Znalec dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy Objednatelem. V případě, že Objednatel nepředložil Znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá Znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě originální vyhotovení se předávají Objednateli a jedno vyhotovení Znalec ukládá do svého archivu.

1.4 METODY OCENĚNÍ

Hodnotu nemovitostí v úrovni tržních cen lze stanovit několika způsoby:

Porovnávací (komparační, srovnávací) **metoda** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Toto porovnání může být provedeno dvěma způsoby. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standardní, takže indexy použité pro oceňovaný objekt jsou rovny jedné, příslušnými hodnotami indexů jsou upraveny pouze ceny srovnávacích nemovitostí a hodnota

oceňované nemovitosti je následně vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž indexy jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitost oceňovaná, její cena je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitostí přepočtený příslušnými koeficienty.

Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosová metoda předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) - zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí.

V případě proměnlivého čistého ročního výnosu z pronájmu nemovitostí je jejich výnosová hodnota dána následujícím matematickým vztahem:

$$H = \sum_{t=1}^Z \check{C}RV_t * (1+i)^{-t}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV_t$ = je čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

i = kalkulovaná kapitalizační míra

Z = doba generování výnosů z nemovitostí

Za předpokladu, že čistý roční výnos z nemovitostí je konstantní, lze nahradit konečnou geometrickou řadu diskontovaných čistých ročních příjmů z nemovitostí s neznámým, resp. obtížně odhadnutelným počtem členů, řadou nekonečnou, která ji velmi dobře aproximuje. Rozdíl mezi součty obou geometrických řad (konečné a nekonečné) s rostoucím počtem členů = počtem let, konverguje poměrně rychle k nule. Vzhledem k tomu, že je ve výpočtu výnosové hodnoty kalkulováno s obnovovacími investicemi ve formě odpisů, lze předpokládat neomezenou dobu životnosti nemovitosti, pokud její existence a výnosový potenciál není omezen jinými vnějšími faktory. V případě, že je čistý roční výnos z nemovitostí konstantní, lze tedy použít následující matematický vzorec:

$$H = \frac{\check{C}RV}{i}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV$ = čistý roční výnos z nemovitostí

i = kalkulovaná kapitalizační míra

Při použití dvoufázové metody (první fáze po dobu proměnlivého čistého výnosu, druhá fáze s konstantním čistým výnosem) je výsledná výnosová hodnota rovna:

$$H = \sum_{t=1}^T \check{C}RV_t * (1+i)^{-t} + \frac{\check{C}RV_{T+1}}{i * (1+i)^T}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV_t$ = čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

$\check{C}RV_{T+1}$ = čistý roční výnos z nemovitostí v roce T+1

i = kalkulovaná kapitalizační míra

T = délka trvání 1. fáze

Výše uvedené modelové vzorce týkající se výnosové hodnoty jsou relevantní za předpokladu konstantní kapitalizační míry v jednotlivých letech po dobu generování výnosů. V případě proměnlivé kapitalizační míry v jednotlivých letech je třeba uvedené vzorce upravit.

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladová metoda (metoda věčné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o opotřebení stavby. Její použití je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné pronajmout a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není možné provést porovnání.

1.5 KATEGORIE HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

V rámci ocenění Předmětu ocenění se s ohledem na naši úlohu ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným (koupěčtivým) kupujícím a dobrovolným (prodejčtivým) prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

- Odhadnutá částka - nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu. Odhadnutá částka není předem určená nebo skutečná prodejní cena. V rámci odhadu není posuzováno zvýšení nebo snížení ceny způsobené zvláštními faktory nebo okolnostmi.
- Směna - hodnota majetku je odhadnutá částka, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění
- Datum ocenění - vyjadřuje časové omezení platnosti odhadu tržní hodnoty.

- Dobrovolný kupující - nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.
- Dobrovolný prodávající - neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.
- Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery - subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty.
- Náležitý marketing - majetek by měl být uveden na trh nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu. Délka prezentování by měla být dostatečná, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období prezentování předchází datu ocenění.
- Informované a rozumné jednání - kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana pro svou pozici ve svém zájmu jedná o nejlepší možnou cenu. Není nezbytně nerozumné, když prodávající (resp. kupující) prodá (resp. koupí) majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena.
- Bez nátlaku - každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž do uskutečnění transakce není žádná ze stran nucena jakýmkoliv způsobem.

(dále také „Tržní hodnota“)

1.6 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM

Znalec při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupoval dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění, zejména dle předpisů dále uvedených v tomto posudku.

NÁLEZ

2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 13. května 2015 na adrese Mydlářská 105/10 Liberec X - Františkov. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu Předmětu ocenění, přičemž byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu ocenění.

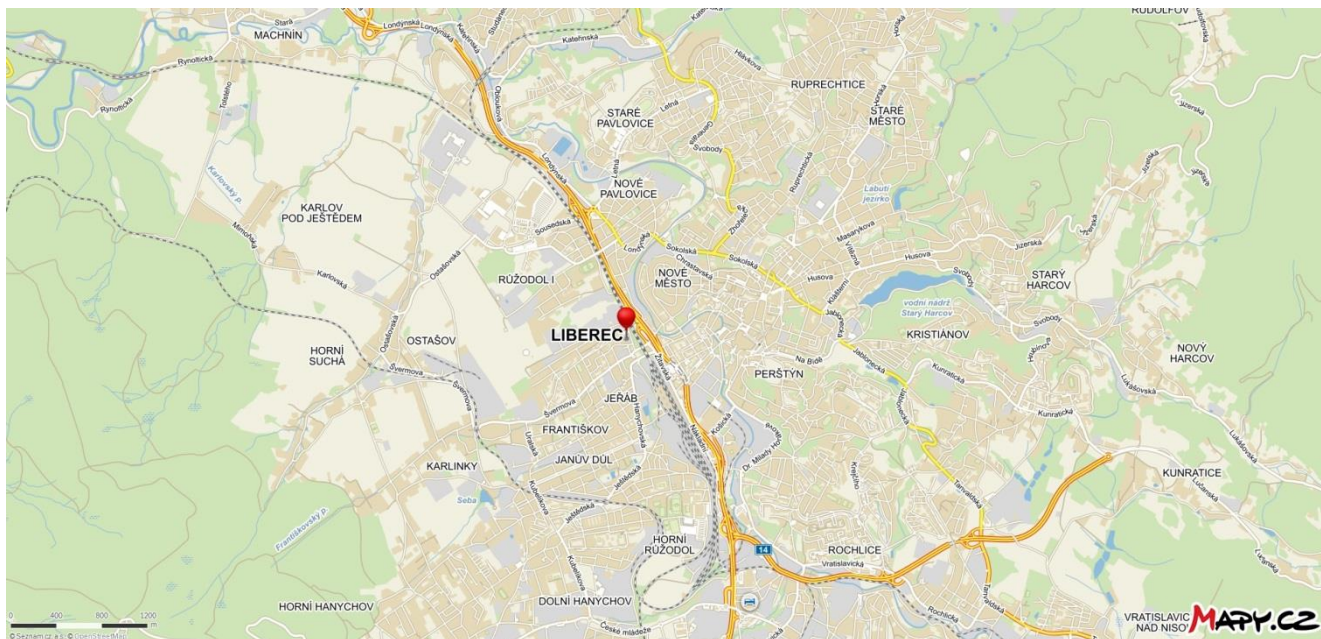
Místního šetření se zúčastnil zástupce Znalce a zástupce vlastníka Nemovitostí pan Ing. Ivo Palouš.

2.2 POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ

2.2.1 POLOHA NEMOVITOSTÍ

Nemovitosti Předmětu ocenění se nacházejí v širším centru krajského města Liberce, v areálu ohraničeném ulicemi Nová, Vilová a Stromovka.

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci Liberce



Zdroj: www.mapy.cz

Počet obyvatel města Liberec je ke dni ocenění 102 301.

Liberec je pátým největším městem v ČR a zároveň krajským městem stejnojmenného kraje. Liberec se nachází na severu Čech, na úpatí Jizerských hor. Z dopravního hlediska je město velmi dobře dopravně dostupné především po rychlostní silnici R35, která přímo navazuje na rychlostní silnici R10 z Prahy. Silnice č. 35 dále pokračuje do Spolkové republiky Německo a zajišťuje tak významné dopravní spojení ČR s Německem. Liberec je rovněž dostupný pomocí železničního spojení a autobusových linek.

Oceňované Nemovitosti jsou situovány v širším centru města, v těsném sousedství železniční trati a silnice č. 35. Dopravní obslužnost lokality, v níž jsou Nemovitosti situovány, je na dobré úrovni. Nemovitosti jsou dostupné po místních komunikacích, přičemž samotný příjezd je zajištěn ve spodní části areálu z ulice Stromovka a v horní části z ulice Vilová. Příjezd k Nemovitostem je možný pomocí osobní i nákladní automobilové dopravy. Nejbližší autobusová a tramvajová zastávka je stanice Viadukt ve vzdálenosti přibližně 300 m. V blízkosti se nachází rovněž vlakové a autobusové nádraží.

Občanská vybavenost je v lokalitě na dobré úrovni, kompletní občanská vybavenost je pak zajištěna v rámci celého města. Okolní zástavbu tvoří smíšené objekty komerčního a rezidenčního charakteru.

2.2.2 POPIS NEMOVITOSTÍ

Nemovitosti (stavby spolu s pozemky a příslušenstvím) tvoří uzavřený areál, který se skládá z vícefunkční členité Budovy č.p. 105 sloužící pro ubytování, administrativu, prodejní účely a skladování, a dále z navazujících pozemků tvořených převážně venkovními zpevněnými plochami sloužícími pro parkování a manipulaci vozidel. Výše uvedená stavba Budovy č.p. 105 tvoří spolu s pozemky a příslušenstvím jeden funkční celek.

2.2.2.1 Budova č.p. 105

Jedná se o členitý objekt sestávající z několika různě využitelných částí, které jsou provozně a komunikačně propojeny v jeden celek. Budova č.p. 105 je součástí původního skladově administrativního areálu, který byl postupně přestavěn a stavebně upraven do současné podoby. K datu ocenění byla Budova č.p. 105 tvořena původní převážně dvoupodlažní a částečně podsklepenou skladově administrativní částí, půdorysného tvaru písmene „U“ (dále také „původní část Budovy č.p. 105“). Nad částí této původní stavby byla nově vybudována čtyřpodlažní bytová část s administrativními prostory v přízemí (dále také „nová část Budovy č.p. 105“ nebo také „nově postavená část Budovy č.p. 105“).

Původní část Budovy č.p. 105 obsahuje sklady, kanceláře, prodejnu, technické a sociální zázemí celého objektu. Přístup je zajištěn z vlastního parkoviště, situovaného v jižní části areálu, pomocí nakládacích ramp, případně kovového schodiště a několika vchodů v úrovni terénu. Jednotlivá podlaží jsou vzájemně propojena pomocí schodišť.

Svislá nosná konstrukce původní části je zděná s betonovými základy a doplněná vodorovnou dřevěnou trámovou nosnou konstrukcí. Střešní konstrukce krovu je dřevěná, sedlového tvaru se střešní krytinou z bonského šindele. Klempířské konstrukce jsou kompletní pozinkované. Vnitřní omítky stěn jsou tvořeny převážně hladkou vápennou štukovou omítkou, případně keramickými obklady v místnostech hygienického a sociálního zázemí. Povrchová úprava vnějších obvodových stěn je z fasádní vápenocementové omítky. Dveře jsou většinou plné, případně prosklené, osazené v ocelových zárubních. Vrata jsou plechová. Okna jsou dřevěná zdvojená a plastová. Podlahy jsou pokryty různými nášlapnými vrstvami (betonová mazanina, PVC, koberce, keramická dlažba), v závislosti na charakteru prostor.

Původní část Budovy č.p. 105 je vytápěna ústředním rozvodem z plynové kotelny situované v 1. nadzemním podlaží (dále také „NP“). V objektu jsou dále provedeny vnitřní rozvody elektřiny, vodovodu a kanalizace. Objekt je standardně vybaven zařízeními (umyvadla, sprchy, WC...) a jednotlivé administrativní prostory rovněž disponují standardně vybavenými kuchyňkami.

Elektronický zabezpečovací systém a elektronický požární systém je řešen zvlášť pro vybrané prostory, vždy příslušným nájemcem.

Stavebně technický stav původní části Budovy č.p. 105 je velmi dobrý a odpovídá v minulosti provedeným rekonstrukcím a pravidelné údržbě.

V nově postavené čtyřpodlažní obytné části Budovy č.p. 105, která byla dokončena v roce 2010, se nachází v 1. NP administrativní prostory spolu se sociálním zázemím a ve zbývajících nadzemních podlažích (2. - 4. NP) je situováno celkem 18 bytových jednotek o dispozicích 1+kk a 2+kk. Přístup do této části Budovy č.p. 105 je možný samostatným vchodem z parkoviště situovaného v severní části areálu, případně průchodem do původní části objektu. Jednotlivá podlaží jsou vzájemně propojena pomocí schodiště.

Bytová část Budovy č.p. 105 je tvořena zděnou svislou nosnou konstrukcí z tvárnic Porotherm. Střešní konstrukce je dřevěná sedlového tvaru s mírným sklonem. Vnitřní omítky stěn jsou tvořeny převážně vápennou štukovou omítkou, případně keramickými obklady v koupelnách a na WC a v místnostech sociálního zázemí. Vnější obvodové stěny jsou zateplené kontaktním zateplovacím systémem, opatřeným fasádní omítkou. Dveře jsou většinou plné, případně prosklené, osazené v dřevěných zárubních. Okna jsou plastová s termoizolačním zasklením. Podlahy jsou pokryty převážně keramickou dlažbou, koberci a PVC, v závislosti na charakteru místnosti.

Nově postavená část Budovy č.p. 105 je vytápěna ústředním rozvodem z plynové kotelny situované v původní části. Vytápění jednotlivých místností je pomocí otopných těles, v bytech je instalováno podlahové vytápění. V objektu jsou dále provedeny vnitřní rozvody elektřiny, vodovodu a kanalizace. Objekt je standardně vybaven zařízeními (umyvadla, vany, sprchy, WC...) a jednotlivé administrativní prostory rovněž disponují standardně vybavenými kuchyňkami.

Stavebně technický stav nově postavené části Budovy č.p. 105 je velmi dobrý a odpovídá novostavbě z roku 2010.

2.2.2.2 Pozemky

2.2.2.2.1 Popis

Pozemky mají celkovou výměru 7 087 m², přičemž v katastru nemovitostí jsou evidovány převážně jako ostatní plocha. Pozemky jsou z části zastavěné Budovou č.p. 105, která se nachází přibližně uprostřed oploceného areálu. Zbýající část Pozemků tvoří v horní (severní) části areálu zpevněnou plochu parkoviště s kapacitou přibližně 30 vozů, ve spodní (jižní) části areálu také zpevněnou plochu parkoviště, které je využíváno nájemci. Pozemky jsou pouze mírně svažité, nicméně jsou výškově

členěny do dvou různých částí (severní a jižní). Malá část Pozemků se nachází mimo oplocenou část areálu. Část Pozemků lze dle sdělení Objednatele využít k budoucímu možnému využití, resp. k budoucí zástavbě.

Tabulka 2-2 Přehled oceňovaných Pozemků

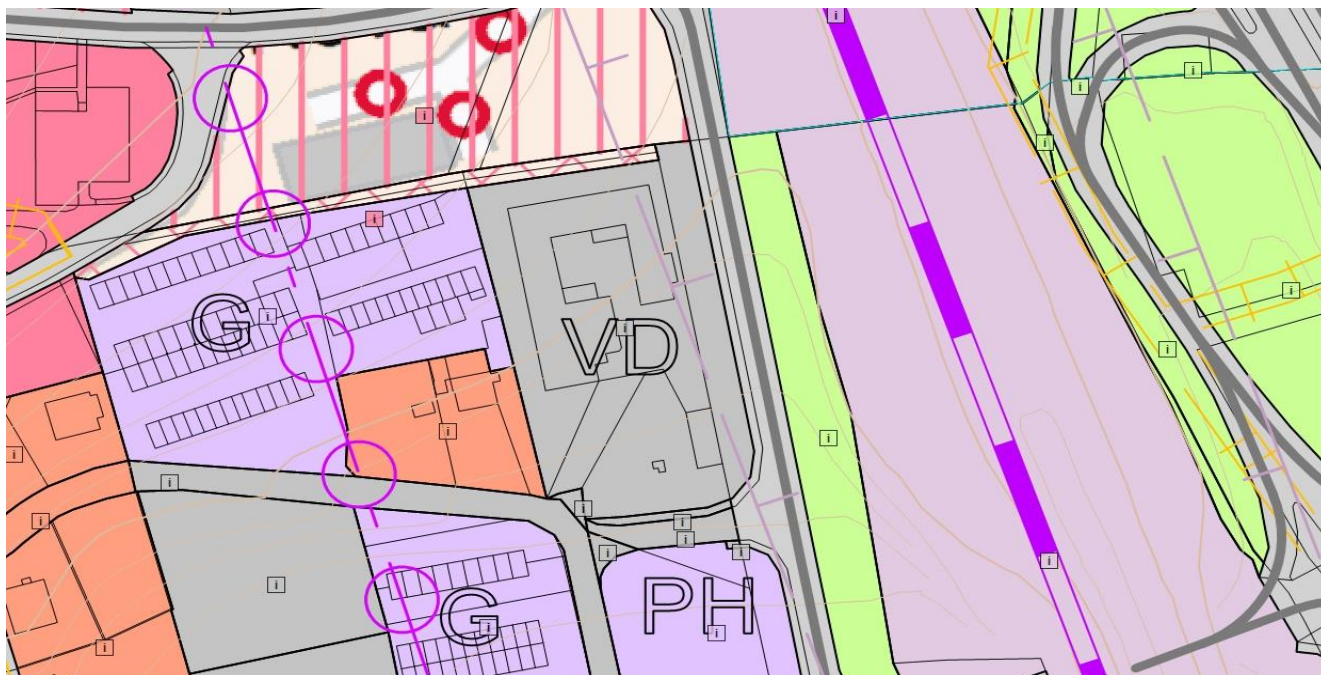
Pozemek	Druh pozemku dle KN	Způsob využití dle KN	Výměra [m ²]
40	zastavěná plocha a nádvoří	-	2 832
41/1	ostatní plocha	manipulační plocha	256
41/2	ostatní plocha	manipulační plocha	36
42/1	zahrada	-	769
42/4	zahrada	-	145
81/2	ostatní plocha	jiná plocha	98
574/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	180
843/2	ostatní plocha	jiná plocha	1551
843/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	292
843/40	ostatní plocha	jiná plocha	344
843/85	ostatní plocha	jiná plocha	390
844/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	194
Celkem			7 087

Zdroj: místní šetření, výpis z katastru nemovitostí

2.2.2.3 Územní plánování

Z hlediska územního plánu se jedná o plochy pracovních aktivit - plochy drobné výroby, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (stávající) a částečně také návrhové plochy bydlení městského.

Obrázek 2-1 Zobrazení Nemovitostí v územním plánu



Zdroj: <http://marushkapub.liberec.cz/>

2.2.2.4 Příslušenství

Příslušenství areálu tvoří především přípojky inženýrských sítí, přičemž Nemovitosti jsou napojeny na rozvody plynu, elektřiny a kanalizace. Vodovodní přípojka byla dle sdělení zástupce vlastníka odpojena a dodávka vody pro Nemovitosti je tak zajišťována z vlastního nově vybudovaného vrtu nacházejícího se na Pozemku St. 40 (tento nebyl k datu ocenění povolen). Další příslušenství tvoří venkovní zpevněné plochy a oplocení spolu s vjezdovými vraty.

2.2.2.5 Ostatní

Informace o měření výskytu radonu nebyla k dispozici. Znalec předpokládá nulový výskyt radonu. Taktéž nebyla sdělena informace o ekologické zátěži, Znalec tedy nepředpokládá její existenci.

2.2.3 NÁJEMNÍ VZTAHY

Prostory Budovy č.p. 105 jsou předmětem pronájmu jednotlivým nájemcům. Pronajímány jsou samostatně bytové jednotky, většinou na dobu určitou, která u stávajících smluv končí v průběhu roku 2015 nebo 2016. Dále jsou pronajímány administrativní a skladové prostory, a to jak v nově postavené části Budovy č.p. 105, tak v původní části. K datu ocenění byly tyto prostory pronajaty celkem 8 jednotlivým nájemcům, přičemž nájemní smlouvy byly uzavřeny na dobu neurčitou. Součástí nájemních smluv je v některých případech i pronájem venkovních zpevněných ploch, které jsou využívány především pro parkování vozidel.

2.3 VĚCNÁ BŘEMENA A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

2.3.1 VĚCNÁ BŘEMENA

Věcné břemeno chůze a jízdy je zřízeno ve prospěch Pozemku 843/40 a Pozemku 843/3.

Tabulka 2-3 Přehled věcných břemen ve prospěch Pozemků 843/40 a 843/3

Typ vztahu	Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 699-12/2012
Oprávnění pro	Parcela: 843/40 Parcela: 843/3
Povinnost k	Parcela: 844/25
Listina	Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15. 04. 2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23. 04. 2013.
Katastrální území, LV	Františkov u Liberce, LV 240

Zdroj: výpisy z katastru nemovitostí

2.3.2 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

Na Nemovitostech váznou věcná břemena chůze a jízdy a věcná břemena ve prospěch ČEZ Distribuce a.s. a ENERGIE Holding a.s. (blíže viz výpis z katastru nemovitostí).

Na Nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a zahájení exekuce spolu s rozhodnutím o úpadku (blíže viz výpis z katastru nemovitostí). Znalec má za to, že vážnoucí práva na oceňovaných Nemovitostech mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem Znalce odhadnout tržní hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru Znalce totiž všezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností nemovitosti. Proto v tomto znaleckém posudku je nucen Znalec přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého odhadu hodnoty Nemovitostí tím, že při případném (uvažovaném) zobchodování oceňovaných Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání veškerých výše uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech.

2.4 JINÁ PRÁVA A POZNÁMKY

Bez zápisu.

POSUDEK

3. STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

3.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.2) je úkolem znaleckého posudku stanovení Tržní hodnoty Předmětu ocenění. Tržní hodnotu Nemovitostí lze stanovit několika způsoby, blíže viz kapitola 1.4 tohoto znaleckého posudku.

Jednotlivé prostory v Budově č.p. 105 spolu s částí venkovních zpevněných ploch jsou k datu ocenění pronajímány několika nájemcům a i do budoucna existuje možnost, respektive předpoklad jejich pronájmu. Vzhledem k tomu, že Nemovitosti mají výnosový potenciál, bude pro stanovení hodnoty zvolena metoda výnosová, která je standardní metodou při oceňování nemovitostí, a která umožňuje zachytit aktuální situaci na trhu. Výnosová metoda vychází z budoucích výnosů plynoucích majiteli nemovitosti z jejího vlastnictví. Pro stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí výnosovou metodou je třeba znát výši obvyklého nájemného těchto nemovitostí a také náklady na dosažení nájemného.

Podkladem pro stanovení Tržní hodnoty výnosovou metodou budou předpokládané budoucí příjmy z pronájmu Nemovitostí a náklady na jejich dosažení, přičemž předpokládané budoucí příjmy budou převzaty ze skutečného nájemného plynoucího z pronájmu oceňovaných Nemovitostí. Výše tohoto nájemného bude ověřena porovnávací metodou na základě veřejně dostupných zdrojů o nabídkových cenách pronájmu v dané lokalitě. Příjmy plynoucí z pronájmu budou tedy stanoveny v úrovni obvyklého nájemného v daném místě a čase (tržní nájemné).

Výnosovou metodou bude stanovena společná hodnota oceňovaných pozemků a staveb s příslušenstvím dohromady jako celku.

Nákladová metoda bude použita pouze jako podpůrná metoda při stanovení některých parametrů používaných ve výnosové metodě.

3.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

3.2.1 STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY STAVEB

Pro potřeby vstupních parametrů následného výpočtu Tržní hodnoty Nemovitostí výnosovou metodou Znalec stanoví časovou a reprodukční cenu staveb nákladovou metodou. Časová a reprodukční cena staveb bude stanovena na základě technicko-hospodářských ukazatelů vztažených k datu ocenění. Opatřebení a koeficient vybavení jednotlivých staveb budou stanoveny odborným odhadem na základě provedeného místního šetření. Reprodukční a časová cena staveb bude dále využita při výnosové metodě.

Tabulka 3-1 Stanovení reprodukční a časové ceny Budovy č.p. 105 -

Objekt	Budova č.p. 105 - původní část
Pozemek parc. č.	40
Obestavěný prostor [m ³]	4 800,40
Celkový technický stav	velmi dobrý
Typ stavby - zařazení objektu dle JKSO	801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu
Konstrukčně materiálová charakteristika - zařazení dle JKSO	1. svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle THU [Kč/m ³]	5 501,00
Koeficient vybavení objektu	1,00
Reprodukční cena objektu [Kč]	26 407 000,00
Opotřebení (odborným odhadem znalce)	50 %
Opotřebení [Kč]	-13 203 500,00
Časová cena objektu [Kč]	13 203 500,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-2 Stanovení reprodukční a časové ceny Budovy č.p. 105 - nová část

Objekt	Budova č.p. 105 - nová část
Pozemek parc. č.	40
Obestavěný prostor [m ³]	8 572,01
Celkový technický stav	Velmi dobrý/novostavba
Typ stavby - zařazení objektu dle JKSO	803.1 Domy byt. typové s celost. neunifik.konstr. soust.
Konstrukčně materiálová charakteristika - zařazení dle JKSO	1. svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle THU [Kč/m ³]	4 198,00
Koeficient vybavení objektu	1,00
Reprodukční cena objektu [Kč]	35 985 298,00
Opotřebení (odborným odhadem znalce)	10 %
Opotřebení [Kč]	-3 598 529,80
Časová cena objektu [Kč]	32 386 768,00

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2 REKAPITULACE STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY STAVEB PODLE TECHNICKO-HOSPODÁŘSKÝCH UKAZATELŮ

Tabulka 3-3 Rekapitulace stanovení reprodukční a časové ceny staveb

Objekt	Reprodukční cena [Kč]	Časová cena [Kč]
Budova č.p. 105 - původní část	26 407 000,00	13 203 500,00
Budova č.p. 105 - nová část	35 985 298,00	32 386 768,00
Celkem	62 392 298,00	45 590 268,00

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3 STANOVENÍ PŘÍJMŮ PLYNOUCÍCH Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

3.2.3.1 Východisko

Znalci byl zástupcem vlastníka Nemovitostí poskytnut přehled nájemného jednotlivých pronajatých prostor, resp. ploch, vč. příslušných nájemních smluv. Výše tohoto uzavřeného smluvního nájemného bude Znalcem ověřena pro jednotlivé typy prostor, resp. ploch. Bude tedy stanovena v místě a čase obvyklá výše nájemného (dále také jako „obvyklé nájemné“ nebo „tržní nájemné“) těchto prostor, resp. ploch, přičemž v případě, že dosahovaná výše smluvního nájemného bude mimo interval obvyklého nájemného stanoveného porovnávací metodou, bude pro určení příjmů plynoucích z pronájmu použita obvyklá výše nájemného.

3.2.3.2 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu bytových prostor

3.2.3.2.1 Přehled smluvního nájemného bytových prostor

Jedná se o celkem 18 bytových jednotek o dispozici 1+kk a 2+kk, které jsou situovány ve 2. až 4. NP nové části Budovy č.p. 105 (dále také „bytové prostory“). Bytové jednotky jsou pronajaty za smluvní nájemné, jehož výše je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-4 Přehled smluvního nájemného bytových prostor

Byt č.	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]
11	76,89	9 000,00	117,05
12	33,48	4 500,00	134,41
13	31,72	4 500,00	141,87
14	30,96	5 000,00	161,50
15	30,51	4 500,00	147,49
16	81,08	4 500,00	55,50
21	76,11	8 500,00	111,68
22	33,48	4 500,00	134,41
23	31,72	4 500,00	141,87
24	30,96	4 500,00	145,35
25	30,51	4 500,00	147,49
26	80,27	8 500,00	105,89
31	76,99	4 000,00	51,95
32	33,48	4 500,00	134,41
33	31,72	4 500,00	141,87
34	30,96	4 500,00	145,35
35	30,51	4 500,00	147,49
36	80,31	4 500,00	56,03
Celkem	851,66	93 500,00	-

Zdroj: podklady vlastníka Nemovitostí

3.2.3.2.2 Stanovení obvyklého nájemného bytových prostor

Pro stanovení tržního nájemného z bytových prostor v obvyklé výši bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardního jednotkového tržního nájemného, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení tržní hodnoty nájemného.

Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Nájemné je porovnáváno s tržním nájemným standardní nemovitosti přesně definovaných vlastností a jejím nájemným. Tržní nájemné standardní nemovitosti je přitom odvozeno na základě zpracované databáze nemovitostí a jejich vlastností.

Tržní nájemné standardní nemovitosti je stanoveno komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanoveno jednotkové tržní nájemné standardní nemovitosti (JTC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní nájemné oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

Pozn.: Jednotkovou tržní cenou rozumíme pro účely výnosové metody jednotkové tržní nájemné.

Pro potřeby tohoto posudku budou, v případě bytových prostor, parametry standardní nemovitosti nastaveny tak, aby odpovídaly obdobným prostorům, jako jsou prostory v Nemovitostech. Obvyklé nájemné bude tedy stanoveno na úrovni jednotkového tržního nájemného standardní nemovitosti (JTC_s).

■ Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost je považován bytový prostor situovaný v novostavbě cihlového bytového domu v lokalitě ulice Mydlářská - Liberec, situovaný ve 2. až 4. nadzemním podlaží, bez příslušenství, se základním zařízením (zařizovací předměty, kuchyňská linka) a bez přítomnosti dalších vlivů.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy bytového prostoru.

■ Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací nemovitosti - byty - byly převzaty z databáze Znalce vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku nepronajaté nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji či pronájmy mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nájemného nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu redukce na pramen ceny - viz Tabulka 3-5. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií.

Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných, resp. pronajatých nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00.

Pro účely stanovení nájemného bytových prostor, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí, byl Znalcem stanoven koeficient redukce ceny na pramen ceny na úroveň 0,95.

Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích nemovitostí soustředil zejména na lokalitu, v níž se nemovitosti nachází a jejich technický stav. Pro určení obvyklého nájemného byly srovnávány obdobné bytové prostory v Liberci - Mydlářské ulici a v obdobných lokalitách.

Informace o srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 10 nemovitostí, u nichž jsou známy potřebné parametry a výše nájemného. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, technický stav objektu, technický stav bytu, typ konstrukce, umístění bytu v domě, příslušenství, zařízení a přítomnost dalších vlivů.

Tabulka 3-5 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Technický stav objektu	Technický stav bytu	Typ konstrukce	Umístění bytu v domě	Příslušenství	Zařízení	Další vlivy
1	7 500,00	0,95	7 125,00	55,00	Anenská, Liberec - Liberec III-Jeřáb	velmi dobrý	po rekonstrukci	cihlová	1. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
2	3 750,00	0,95	3 562,50	35,00	Prosečská, Liberec - Liberec XXX- Vratislavice nad Nisou	velmi dobrý	velmi dobrý	cihlová	1. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
3	7 900,00	0,95	7 505,00	56,00	Jugoslávská, Liberec	po rekonstrukci	po rekonstrukci	cihlová	2. - 4. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
4	6 900,00	0,95	6 555,00	55,00	Široká, Liberec	velmi dobrý	po rekonstrukci	cihlová	2. - 4. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
5	6 138,00	0,95	5 831,10	47,00	Ječná, Liberec	po rekonstrukci	po rekonstrukci	cihlová	2. - 4. NP	sklep	základní	bez vlivu
6	6 400,00	0,95	6 080,00	67,89	Železniční, Liberec - Liberec XI-Růžodol I	velmi dobrý	velmi dobrý	cihlová	2. - 4. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
7	8 712,00	0,95	8 276,40	70,85	nám. Soukenné, Liberec - Liberec IV- Perštýn	velmi dobrý	po rekonstrukci	cihlová	5. NP a vyšší	bez příslušenství	základní	bez vlivu
8	7 000,00	0,95	6 650,00	65,00	Česká tvrz, Liberec - Liberec XIII-Nové Pavlovice	po rekonstrukci	po rekonstrukci	cihlová	2. - 4. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
9	9 000,00	0,95	8 550,00	47,00	Liberec - Liberec IV- Perštýn	po rekonstrukci	po rekonstrukci	cihlová	2. - 4. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu
10	4 000,00	0,95	3 800,00	48,00	Zelná, Liberec - Liberec XI-Růžodol I	velmi dobrý	po rekonstrukci	cihlová	1. NP	bez příslušenství	základní	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečné nájemné srovnávacích objektů je nižší než nabídkové.

■ Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_S

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_S . Z něj byly poté vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_S .

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient technického stavu objektu
k_3	...	koeficient technického stavu bytu
k_4	...	koeficient typu konstrukce
k_5	...	koeficient umístění bytu v domě
k_6	...	koeficient příslušenství
k_7	...	koeficient zařízení
k_8	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než popsaný standard. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než standard.

Tabulka 3-6 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_S

i	Cena po redukci na pramen ceny [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	I_S	JTC_S [Kč/m ² /měsíc]
1	7 125,00	55,00	129,55	1,00	0,90	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,81	159,94
2	3 562,50	35,00	101,79	0,95	0,90	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,73	139,44
3	7 505,00	56,00	134,02	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	148,91
4	6 555,00	55,00	119,18	1,02	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	136,99
5	5 831,10	47,00	124,07	0,97	0,95	0,95	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	0,90	137,86
6	6 080,00	67,89	89,56	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	110,57
7	8 276,40	70,85	116,82	1,02	0,90	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,85	137,44
8	6 650,00	65,00	102,31	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	113,68
9	8 550,00	47,00	181,91	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	202,12
10	3 800,00	48,00	79,17	1,00	0,90	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,81	97,74

Zdroj: vlastní výpočet

■ Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny nájemného (JTC_s) - viz Tabulka 3-6. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny, průměrné výše nájemného standardní nemovitosti bylo tedy použito všech 10 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-7).

Tabulka 3-7 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného - SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	10
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	10
Minimum použitých hodnot [$Kč/m^2/měsíc$]	97,74
Maximum použitých hodnot [$Kč/m^2/měsíc$]	202,12
Směrodatná odchylka [$Kč/m^2/měsíc$]	27,71
Průměr minus směrodatná odchylka [$Kč/m^2/měsíc$]	110,76
Průměr plus směrodatná odchylka [$Kč/m^2/měsíc$]	166,18
Průměr použitých hodnot [SJTC] [$Kč/m^2/měsíc$]	138,47

Zdroj: vlastní výpočet

■ Stanovení intervalu jednotkových tržních cen nájemného oceňovaných bytových prostor - JTC_0

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_0 . Rozmezí jednotkové tržní ceny oceňovaných prostor, tedy jednotkového nájemného prostor, bylo stanoveno ve výši směrodatné odchylky. Dolní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. dolní mez intervalu jednotkového nájemného, předmětných prostor v Nemovitostech bude stanovena jako JTC_0 minus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí, horní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. horní mez intervalu jednotkového nájemného, bude stanovena jako JTC_0 plus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 3-8 Stanovení intervalu jednotkové tržní ceny bytových prostor

Lokalita	Mydlářská 105, Liberec
Technický stav objektu	novostavba
Technický stav bytu	novostavba
Typ konstrukce	cihlová
Umístění bytu v domě	2. - 4. NP
Příslušenství	bez příslušenství
Zařízení	základní
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,00
k_4	1,00
k_5	1,00

k_6	1,00
k_7	1,00
k_8	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_0	1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	138,47
Dolní mez jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	110,76
Horní mez jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	166,18

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3.2.3 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu bytových prostor

Příjmy plynoucí z pronájmu bytových prostor budou stanoveny v úrovni intervalu obvyklého nájemného. V případě, že dosahovaná výše smluvního nájemného se nachází mimo interval obvyklého nájemného stanoveného výše porovnávací metodou, bude pro určení příjmů plynoucích z pronájmu použita obvyklá výše nájemného v úrovni jednotkové tržní ceny.

Tabulka 3-9 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu bytových prostor

Byt č.	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]	Jednotková smluvní cena v intervalu obvyklého nájemného?	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/měsíc]
11	76,89	9 000,00	117,05	ANO	117,05	9 000,00
12	33,48	4 500,00	134,41	ANO	134,41	4 500,00
13	31,72	4 500,00	141,87	ANO	141,87	4 500,00
14	30,96	5 000,00	161,50	ANO	161,5	5 000,00
15	30,51	4 500,00	147,49	ANO	147,49	4 500,00
16	81,08	4 500,00	55,50	NE	138,47	11 200,00
21	76,11	8 500,00	111,68	ANO	111,68	8 500,00
22	33,48	4 500,00	134,41	ANO	134,41	4 500,00
23	31,72	4 500,00	141,87	ANO	141,87	4 500,00
24	30,96	4 500,00	145,35	ANO	145,35	4 500,00
25	30,51	4 500,00	147,49	ANO	147,49	4 500,00
26	80,27	8 500,00	105,89	NE	138,47	11 100,00
31	76,99	4 000,00	51,95	NE	138,47	10 700,00
32	33,48	4 500,00	134,41	ANO	134,41	4 500,00
33	31,72	4 500,00	141,87	ANO	141,87	4 500,00
34	30,96	4 500,00	145,35	ANO	145,35	4 500,00
35	30,51	4 500,00	147,49	ANO	147,49	4 500,00
36	80,31	4 500,00	56,03	NE	138,47	11 100,00
Celkem	851,66	93 500,00	-	-	-	116 100,00

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3.3 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105

3.2.3.3.1 Přehled smluvního nájemného administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105

V Budově č.p. 105 jsou situovány administrativní prostory v 1. NP nově postavené části, které jsou pronajaty jednotlivým nájemcům na základě nájemních smluv (dále také „administrativní prostory v 1. NP nové části Budovy č.p. 105“). Administrativní prostory spolu se sociálním a hygienickým zázemím jsou pronajaty za smluvní nájemné, jehož výše je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-10 Přehled smluvního nájemného administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105

Nájemce	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]
juwi s.r.o.	339,13	25 325,00	74,68
Účto v Liberci	76,73	3 000,00	39,10
Kopal	9,5	0,08	0,01
Trněný	19,78	1 500,00	75,83
Celkem	445,14	29 825,08	-

Zdroj: podklady vlastníka Nemovitosti

3.2.3.3.2 Stanovení obvyklého nájemného administrativních prostor

Pro stanovení tržního nájemného administrativních prostor v obvyklé výši bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardního jednotkového tržního nájemného, jejíž postup byl podrobněji popsán v kapitole 3.2.3.2.2.

■ Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost jsou považovány administrativní prostory spolu se sociálním a hygienickým zázemím situované v cihlovém objektu ve velmi dobrém technickém stavu, v lokalitě ulice Mydlářská - Liberec, velmi dobře dostupné, částečně vybavené, s možností vlastního parkování a bez přítomnosti dalších vlivů.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy administrativních prostor.

■ Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací nemovitosti - administrativní prostory - byly převzaty z databáze Znalce vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku nepronajaté nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmu) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji či pronájmy mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami,

spekulativními prodeji atd. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nájemného nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu redukce na pramen ceny - viz Tabulka 3-11. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií.

Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných, resp. pronajatých nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00.

Pro účely stanovení nájemného administrativních prostor, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí, byl Znalcem stanoven koeficient redukce ceny na pramen ceny na úroveň 0,95.

Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích nemovitostí soustředil zejména na lokalitu, v níž se nemovitosti nachází a jejich technický stav. Pro určení obvyklého nájemného byly srovnávány obdobné administrativní prostory v Liberci - Mydlářské ulici a v obdobných lokalitách.

Informace o srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 10 nemovitostí, u nichž jsou známy potřebné parametry a výše nájemného. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, dopravní dostupnost, technický stav nemovitostí, typ konstrukce, vybavení, hygienické a sociální zázemí, možnost parkování a další vlivy.

Tabulka 3-11 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč/měsíc]	KRC	Cena po redukci na pramen ceny [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav	Typ konstrukce	Vybavení	Hygienické a sociální zázemí	Možnost parkování	Další vlivy
1	23 750,00	0,95	22 562,50	190,00	Moskevská, Liberec	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	cihlová	částečně vybavený	ano	obtížné dostupné	bez vlivu
2	11 110,00	0,95	10 554,50	101,00	Brněnská, Liberec - Liberec II-Nové Město	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	cihlová	vybavený	ano	vlastní venkovní stání	EZS
3	18 500,00	0,95	17 575,00	162,00	Liliová, Liberec - Liberec I-Staré Město	velmi dobře dostupný	po rekonstrukci	cihlová	částečně vybavený	ano	vlastní venkovní stání	bez vlivu
4	21 000,00	0,95	19 950,00	226,00	Doubská, Liberec VI- Rochlice	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	cihlová	částečně vybavený	ano	vlastní venkovní stání	EZS
5	88 200,00	0,95	83 790,00	630,00	1. máje, Liberec - Liberec III-Jeřáb	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	smíšená	nevybavený	ano	vlastní venkovní stání	bez vlivu
6	25 920,00	0,95	24 624,00	216,00	Ruprechtická, Liberec - Liberec I-Staré Město	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	cihlová	nevybavený	ano	vlastní venkovní stání	bez vlivu
7	48 334,00	0,95	45 917,30	400,00	Voroněžská, Liberec - Liberec I-Staré Město	velmi dobře dostupný	dobrý	smíšená	částečně vybavený	ano	vlastní venkovní stání	recepce
8	25 000,00	0,95	23 750,00	256,00	28. října, Liberec	velmi dobře dostupný	po rekonstrukci	cihlová	částečně vybavený	ano	vlastní venkovní stání	EZS
9	16 500,00	0,95	15 675,00	180,00	Mrštíkova, Liberec III- Jeřáb	velmi dobře dostupný	dobrý	cihlová	částečně vybavený	ano	vlastní venkovní stání	bez vlivu
10	64 400,00	0,95	61 180,00	460,00	Slavičkova, Liberec III- Jeřáb	velmi dobře dostupný	dobrý	cihlová	částečně vybavený	ano	částečné	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečné nájemné srovnávacích objektů je nižší než nabídkové.

■ Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_s

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly poté vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_s .

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient dopravní dostupnosti
k_3	...	koeficient technického stavu nemovitosti
k_4	...	koeficient typu konstrukce
k_5	...	koeficient vybavení
k_6	...	koeficient hygienického a sociálního zázemí
k_7	...	koeficient možnosti parkování
k_8	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než popsaný standard. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než standard.

Tabulka 3-12 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_s

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	I_s	JTC_s [Kč/m ² /měsíc]
1	22 562,50	190,00	118,75	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	113,10
2	10 554,50	101,00	104,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,07	97,66
3	17 575,00	162,00	108,49	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	93,53
4	19 950,00	226,00	88,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	86,54
5	83 790,00	630,00	133,00	1,10	1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	130,39
6	24 624,00	216,00	114,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	114,00
7	45 917,30	400,00	114,79	1,10	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04	110,38
8	23 750,00	256,0	92,77	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,18	78,62
9	15 675,00	180,0	87,08	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	82,93
10	61 180,00	460,0	133,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,02	130,39

Zdroj: vlastní výpočet

■ Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny nájemného (JTC_s) - viz Tabulka 3-12. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny, průměrné výše nájemného standardní nemovitosti bylo tedy použito všech 10 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-13).

Tabulka 3-13 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného - SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	10
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	10
Minimum použitých hodnot [Kč/m ² /měsíc]	78,62
Maximum použitých hodnot [Kč/m ² /měsíc]	130,39
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	17,77
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	85,98
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	121,52
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m ² /měsíc]	103,75

Zdroj: vlastní výpočet

■ Stanovení intervalu jednotkových tržních cen nájemného oceňovaných administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105 - JTC₀

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_0 . Rozmezí jednotkové tržní ceny oceňovaných prostor, tedy jednotkového nájemného prostor, bylo stanoveno ve výši směrodatné odchylky. Dolní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. dolní mez intervalu jednotkového nájemného, předmětných prostor v Nemovitostech bude stanovena jako JTC₀ minus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí, horní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. horní mez intervalu jednotkového nájemného, bude stanovena jako JTC₀ plus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 3-14 Stanovení intervalu jednotkové tržní ceny administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105

Lokalita	Mydlářská 105, Liberec
Dopravní dostupnost	velmi dobře dostupný
Technický stav	novostavba
Typ konstrukce	cihlová
Vybavení	částečně vybavený
Hygienické a sociální zázemí	ano
Možnost parkování	vlastní venkovní stání
Další vlivy	CCTV, recepce
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,10
k_4	1,00

k_5	1,00
k_6	1,00
k_7	1,00
k_8	1,05
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_0	1,16
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	120,35
Dolní mez jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	102,58
Horní mez jednotková tržní ceny oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	138,12

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3.3.3 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105

Příjmy plynoucí z pronájmu administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105 budou stanoveny v úrovni intervalu obvyklého nájemného. V případě, že dosahovaná výše smluvního nájemného se nachází mimo interval obvyklého nájemného stanoveného výše porovnávací metodou, bude pro určení příjmů plynoucích z pronájmu použita obvyklá výše nájemného v úrovni jednotkové tržní ceny.

Tabulka 3-15 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu administrativních prostor v 1. NP nové části Budovy č.p. 105

Nájemce	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]	Jednotková smluvní cena v intervalu obvyklého nájemného?	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/měsíc]
juwi s.r.o.	339,13	25 325,00	74,68	NE	120,35	40 800,00
Účto v Liberci	76,73	3 000,00	39,10	NE	120,35	9 200,00
Kopal	9,5	0,08	0,01	NE	120,35	1 100,00
Trněný	19,78	1 500,00	75,83	NE	120,35	2 400,00
Celkem	445,14	29 825,08	-	-	-	53 500,00

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3.4 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu administrativních prostor původní části Budovy č.p. 105

3.2.3.4.1 Přehled smluvního nájemného administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105

V Budově č.p. 105 jsou situovány administrativní prostory v 1. a 2. NP původní části, které jsou pronajaty jednotlivým nájemcům na základě nájemních smluv (dále také „administrativní prostory v původní části Budovy č.p. 105“). Administrativní prostory spolu se sociálním a hygienickým zázemím jsou pronajaty za smluvní nájemné, jehož výše je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-16 Přehled smluvního nájemného administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105

Nájemce	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]
MAXI Group s.r.o.	143,66	3 000,00	20,88
A.S.A.	617,10	48 333,33	78,32
TECHNOCOM PLUS s.r.o.	221,71	5 500,00	24,81
Celkem	982,47	56 833,33	-

Zdroj: podklady vlastníka Nemovitostí

3.2.3.4.2 Stanovení obvyklého nájemného administrativních prostor původní části Budovy č.p. 105

Pro stanovení tržního nájemného z Nemovitostí v obvyklé výši bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardního jednotkového tržního nájemného, jejíž postup byl podrobněji popsán v kapitole 3.2.3.2.2.

Při stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného bude Znalec vycházet z hodnoty určené v kapitole 3.2.3.3.2. Standardní jednotková tržní cena nájemného administrativních prostor činí **103,75 Kč/m²/měsíc**.

- Stanovení intervalu jednotkových tržních cen nájemného oceňovaných administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105 - JTC₀

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_0 . Rozmezí jednotkové tržní ceny oceňovaných prostor, tedy jednotkového nájemného prostor, bylo stanoveno ve výši směrodatné odchylky. Dolní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. dolní mez intervalu jednotkového nájemného, předmětných prostor v Nemovitostech bude stanovena jako JTC₀ minus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí, horní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. horní mez intervalu jednotkového nájemného, bude stanovena jako JTC₀ plus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 3-17 Stanovení intervalu jednotkové tržní ceny administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105

Lokalita	Mydlářská 105, Liberec
Dopravní dostupnost	velmi dobře dostupný
Technický stav	velmi dobrý
Typ konstrukce	cihlová
Vybavení	částečně vybavený
Hygienické a sociální zázemí	ano
Možnost parkování	vlastní venkovní stání
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00

k ₂	1,00
k ₃	1,00
k ₄	1,00
k ₅	1,00
k ₆	1,00
k ₇	1,00
k ₈	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I ₀	1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC ₀ [Kč/m ² /měsíc]	103,75
Dolní mez jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu JTC ₀ [Kč/m ² /měsíc]	85,98
Horní mez jednotková tržní ceny oceňovaného objektu JTC ₀ [Kč/m ² /měsíc]	121,52

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3.4.3 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105

Příjmy plynoucí z pronájmu administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105 budou stanoveny v úrovni intervalu obvyklého nájemného. V případě, že dosahovaná výše smluvního nájemného se nachází mimo interval obvyklého nájemného stanoveného výše porovnávací metodou, bude pro určení příjmů plynoucích z pronájmu použita obvyklá výše nájemného v úrovni jednotkové tržní ceny.

Tabulka 3-18 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu administrativních prostor v původní části Budovy č.p. 105

Nájemce	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]	Jednotková smluvní cena v intervalu obvyklého nájemného?	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/měsíc]
MAXI Group s.r.o.	143,66	3 000,00	20,88	NE	103,75	14 900,00
A.S.A.	617,10	48 333,33	78,32	NE	85,98 *)	53 100,00
TECHNOCOM PLUS s.r.o.	221,71	5 500,00	24,81	NE	85,98 *)	19 100,00
Celkem	982,47	56 833,33	-	-	-	87 100,00

Zdroj: vlastní výpočet

*) Vzhledem k většímu podílu hygienických, sociálních a skladových ploch pronajímaných prostor jsou příjmy z pronájmu uvažovány v úrovni dolní meze intervalu obvyklého nájemného.

3.2.3.5 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu skladových a ostatních prostor v původní části Budovy č.p. 105

3.2.3.5.1 Přehled smluvního nájemného skladových a ostatních prostor v původní části Budovy č.p. 105

V Budově č.p. 105 jsou situovány skladové a ostatní prostory, které jsou pronajaty jednotlivým nájemcům na základě nájemních smluv (dále také „skladové a ostatní prostory“). Skladové a ostatní prostory jsou pronajaty za smluvní nájemné, jehož výše je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-19 Přehled smluvního nájemného skladových a ostatních prostor v původní části Budovy č.p. 105

Nájemce	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]
juwi s.r.o.	251,75	30 000,00	119,17
Říha - kotelna	?	4 840,00	-
Říha - dodávka vody	?	5 000,00	-
Celkem	251,75	39 840,00	-

Zdroj: podklady vlastníka Nemovitostí

Pozn.: S ohledem na nedostatek informací o příjmech plynoucích z pronájmu nájemci „Říha - kotelna a dodávka vody“ a nemožnosti posouzení této výše nájemného z hlediska obvyklých cen, budou pro účely stanovení výnosové hodnoty tyto příjmy uvažovány v jejich výši sdělené zástupcem vlastníka Nemovitostí. Obvyklé nájemné tak bude stanoveno pouze pro skladové prostory.

3.2.3.5.2 Stanovení obvyklého nájemného skladových prostor

Pro stanovení tržního nájemného skladových prostor v obvyklé výši bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardního jednotkového tržního nájemného, jejíž postup byl podrobněji popsán v kapitole 3.2.3.2.2.

■ Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost jsou považovány skladové prostory situované v cihlovém objektu ve velmi dobrém technickém stavu, v lokalitě ulice Mydlářská - Liberec, velmi dobře dostupné, se standardními inženýrskými sítěmi, s možností vlastního parkování a bez přítomnosti dalších vlivů.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy skladových prostor.

■ Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací nemovitosti - skladové prostory - byly převzaty z databáze Znalce vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku nepronajaté nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji či pronájmy mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nájemného nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu redukce na pramen ceny - viz Tabulka 3-20. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií.

Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných, resp. pronajatých nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00.

Pro účely stanovení nájemného skladových prostor, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí, byl Znalcem stanoven koeficient redukce ceny na pramen ceny na úroveň 0,95.

Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích nemovitostí soustředil zejména na lokalitu, v níž se nemovitosti nachází a jejich technický stav. Pro určení obvyklého nájemného byly srovnávány obdobné skladové prostory v Liberci - Mydlářské ulici a v obdobných lokalitách.

Informace o srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 6 nemovitostí, u nichž jsou známy potřebné parametry a výše nájemného. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, dopravní dostupnost, technický stav nemovitostí, typ konstrukce, využití, inženýrské sítě, možnost parkování a další vlivy.

Tabulka 3-20 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč/měsíc]	KRC	Cena po redukci na pramen ceny [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav objektu	Typ konstrukce	Využití	Inženýrské sítě	Možnost parkování	Další vlivy
1	8 000,00	0,95	7 600,00	159,00	Sokolská, Liberec	velmi dobře dostupný	dobrý	cihlová	sklad	standardní	vlastní venkovní stání	bez vlivu
2	50 580,00	0,95	48 051,00	1 124,00	Liberec - Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou	velmi dobře dostupný	dobrý	smíšená	sklad	standardní	vlastní venkovní stání	ostraha
3	20 492,00	0,95	19 467,40	273,00	Krátká, Liberec - Liberec III-Jeřáb	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	cihlová	sklad/ prodej	standardní	vlastní venkovní stání	bez vlivu
4	20 000,00	0,95	19 000,00	366,00	Na Bělidle, Liberec	velmi dobře dostupný	velmi dobrý	cihlová	sklad+ kanceláře	standardní	vlastní venkovní stání	objekt zabezpečen
5	6 500,00	0,95	6 175,00	130,00	1. máje, Liberec - Liberec III-Jeřáb	velmi dobře dostupný	dobrý	smíšená	sklad	standardní	vlastní venkovní stání	bez vlivu
6	8 500,00	0,95	8 075,00	170,00	U Nisy, Liberec - Liberec III-Jeřáb	velmi dobře dostupný	dobrý	cihlová	sklad	standardní	vlastní venkovní stání	1.patro bez výtahu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečné nájemné srovnávacích objektů je nižší než nabídkové.

■ Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_s

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly poté vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_s.

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient dopravní dostupnosti
k_3	...	koeficient technického stavu nemovitosti
k_4	...	koeficient typu konstrukce
k_5	...	koeficient využití
k_6	...	koeficient inženýrských sítí
k_7	...	koeficient možnosti parkování
k_8	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než popsaný standard. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než standard.

Tabulka 3-21 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_s

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	I_s	JTC _s [Kč/m ² /měsíc]
1	7 600,00	159,00	47,80	1,02	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	49,28
2	48 051,00	1 124,00	42,75	0,95	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,02	0,90	47,50
3	19 467,40	273,00	71,31	1,01	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,21	58,93
4	19 000,00	366,00	51,91	0,97	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,03	1,10	47,19
5	6 175,00	130,00	47,50	1,03	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	49,48
6	8 075,00	170,00	47,50	1,03	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,88	53,98

Zdroj: vlastní výpočet

■ Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny nájemného (JTC_s) - viz Tabulka 3-21. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny, průměrné výše nájemného standardní nemovitosti bylo tedy použito všech 6 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-22).

Tabulka 3-22 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného - SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	6
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	6
Minimum použitých hodnot [Kč/m ² /měsíc]	47,19
Maximum použitých hodnot [Kč/m ² /měsíc]	58,93
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	4,16
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	46,90
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	55,22
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m ² /měsíc]	51,06

Zdroj: vlastní výpočet

- Stanovení intervalu jednotkových tržních cen nájemného oceňovaných skladových prostor v původní části Budovy č.p. 105 - JTC₀

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_8$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_0 . Rozmezí jednotkové tržní ceny oceňovaných prostor, tedy jednotkového nájemného prostor, bylo stanoveno ve výši směrodatné odchylky. Dolní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. dolní mez intervalu jednotkového nájemného, předmětných prostor v Nemovitostech bude stanovena jako JTC₀ minus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí, horní mez intervalu jednotkové tržní ceny, tj. horní mez intervalu jednotkového nájemného, bude stanovena jako JTC₀ plus směrodatná odchylka výběrového souboru srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 3-23 Stanovení intervalu jednotkové tržní ceny skladových prostor v původní části Budovy č.p. 105

Lokalita	Mydlářská 105, Liberec
Dopravní dostupnost	velmi dobře dostupný
Technický stav objektu	velmi dobrý
Typ konstrukce	cihlová
Využití	sklad
Inženýrské sítě	standardní
Možnost parkování	vlastní venkovní stání
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,00
k_4	1,00
k_5	1,00
k_6	1,00
k_7	1,00
k_8	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_0	1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC ₀ [Kč/m ² /měsíc]	51,06

Dolní mez jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	46,90
Horní mez jednotková tržní ceny oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m ² /měsíc]	55,22

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.3.5.3 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu skladových a ostatních prostor v původní části Budovy č.p. 105

Příjmy plynoucí z pronájmu skladových prostor v původní části Budovy č.p. 105 budou stanoveny v úrovni intervalu obvyklého nájemného. V případě, že dosahovaná výše smluvního nájemného se nachází mimo interval obvyklého nájemného stanoveného výše porovnávací metodou, bude pro určení příjmů plynoucích z pronájmu použita obvyklá výše nájemného v úrovni jednotkové tržní ceny.

S ohledem na nedostatek informací o příjmech plynoucích z pronájmu nájemci „Říha - kotelna a dodávka vody“ a nemožnosti posouzení této výše nájemného z hlediska obvyklých cen, jsou pro účely stanovení výnosové hodnoty tyto příjmy uvažovány v jejich výši sdělené zástupcem vlastníka Nemovitostí.

Tabulka 3-24 Stanovení příjmů plynoucích z pronájmu skladových a ostatních prostor

Nájemce	Výměra [m ²]	Smluvní nájemné [Kč/měsíc]	Jednotková smluvní cena [Kč/m ² /měsíc]	Jednotková smluvní cena v intervalu obvyklého nájemného?	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Příjmy plynoucí z pronájmu v úrovni obvyklého nájemného [Kč/měsíc]
juwi s.r.o.	251,75	30 000,00	119,17	NE	51,06	12 900,00
Říha - kotelna	?	4 840,00	-	-	-	4 840,00
Říha - dodávka vody	?	5 000,00	-	-	-	5 000,00
Celkem	251,75	39 840,00	-	-	-	22 740,00

Zdroj: vlastní výpočet, podklady vlastníka Nemovitostí

3.2.3.6 Rekapitulace stanovení příjmů plynoucích z pronájmu Nemovitostí

Tabulka 3-25 Rekapitulace stanovení příjmů plynoucích z pronájmu Nemovitostí

Pronajatelné prostory	Výměra [m ²]	Příjmy plynoucí z pronájmu [Kč/měsíc]	Příjmy plynoucí z pronájmu [Kč/rok]
Bytové prostory	851,66	116 100,00	1 393 200,00
Administrativní prostory v 1. NP nové části Budovy č.p. 105	445,14	53 500,00	642 000,00
Administrativní prostory v původní části Budovy č.p. 105	982,47	87 100,00	1 045 200,00
Skladové a ostatní prostory v původní části Budovy č.p. 105	251,75	22 740,00	272 880,00
Celkem	2 531,02	279 440,00	3 353 280,00

Zdroj: vlastní výpočet

Výše příjmů plynoucích z pronájmu Nemovitostí činí k datu ocenění:

(po zaokrouhlení na celé Kč)

3 353 280,- Kč/rok

3.2.4 STANOVENÍ NÁKLADŮ NA DOSAŽENÍ PŘÍJMŮ PLYNOUCÍCH Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Daň z nemovitostí ... výše daně z nemovitosti byla stanovena na základě Znalci dodaných podkladů pro ocenění, roční výše daně z nemovitosti činí **77 053,00 Kč**.

Pojištění nemovitostí ... dle sdělení zástupce vlastníka Nemovitostí nejsou předmětné Nemovitosti pojištěny. Vzhledem k výše uvedenému, bude roční výše pojistného stanovena v úrovni 0,07 % z reprodukční ceny staveb. Roční výše pojistného za Nemovitosti tak činí **43 675,00 Kč**.

Správa nemovitostí ... správou nemovitostí se rozumí například tyto úkony: sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci; vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky; prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy; jednání s úřady, pojišťovnou apod.; vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně...

Náklady je možno vyčíslit jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady). Na základě provedené analýzy dat ČSÚ byla výše hodinové mzdy pracovníka provádějící výše uvedené úkony stanovena na 174,26 Kč. Celková výše ročních nákladů na správu nemovitostí činí **90 615,00 Kč**. Je spočtena pro případ, kdy se pracovník zabývá úkony spojenými se správou nemovitostí celkem 10 hodin týdně.

Údržba a opravy... jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na generální opravy a podobně). Zpravidla se užívají náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl. V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu.

Jako vhodné se proto jeví použít spíše náklady průměrné, které se stanoví pomocí reprodukční ceny staveb. V případě oceňovaných Nemovitostí budou náklady na opravy a údržbu činit 0,50 % z reprodukční ceny stavby s příslušenstvím, což činí **311 961,00 Kč**.

Odpisy ... částka, kterou vlastník každoročně ukládá tak, aby na konci životnosti stavby měl částku na její novou realizaci (bud' znovupostavením, nebo koupí obdobné nemovitosti). Byla určena pomocí vztahu pro kapitalizovanou amortizaci a její výše činí **334 930,00 Kč**.

3.2.4.1 Rekapitulace nákladů na dosažení výnosů z pronájmu Nemovitostí

Tabulka 3-26 Rekapitulace nákladů na dosažení výnosů z pronájmu Nemovitostí

Náklady na dosažení nájemného:	
Daň z nemovitostí [Kč/rok]	77 053,00
Pojistné [Kč/rok]	43 675,00
Správa nemovitostí [Kč/rok]	90 615,00
Údržba a opravy [Kč/rok]	311 961,00
Odpisy [Kč/rok]	334 930,00
Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč/rok]	858 234,00

Zdroj: vlastní výpočet

Výše nákladů na dosažení příjmů plynoucích z pronájmu Nemovitostí činí k datu ocenění:

(po zaokrouhlení na celé Kč)

858 234,- Kč/rok

3.2.5 STANOVENÍ KAPITALIZAČNÍ MÍRY

Pro výpočet Tržní hodnoty Nemovitostí výnosovou metodou je třeba stanovit výši kapitalizační míry. Jako metodu stanovení kapitalizační míry tedy Znalec použil metodu stavebnicovou, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi (například dle [16]).

Obecně je možné tento postup stanovení kapitalizační míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP,$$

kde

r ... je kapitalizační míra oceňované nemovitosti;

r_f ... je bezriziková úroková míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... případné další přírážky.

Maximální kapitalizační míra Nemovitostí bude stanovena v úrovni váženého průměru maximálních kapitalizačních měr jednotlivých převažujících typů prostor (kanceláře, sklady, bydlení), přičemž váhou bude v tomto případě výše výměry užitné podlahové plochy jednotlivých typů prostor. Průměrná maximální kapitalizační míra pro Nemovitosti činí 15,64 %.

■ Bezriziková úroková míra

Bezriziková úroková míra je výchozím bodem pro celkové stanovení výše výsledné kapitalizační míry nemovitého majetku. Pro stanovení bezrizikové úrokové míry bude použita výnosnost do splatnosti vhodného dluhového instrumentu vztažená k datu ocenění. Pro potřeby stanovení bezrizikové úrokové

míry na nemovitostním trhu jsou dle odborné literatury vhodným podkladem hypoteční zástavní listy splňující následující doporučení:

- i. Konzistenci mezi měnou, ve které jsou stanoveny budoucí čisté výnosy plynoucí z pronájmu nemovitého majetku, a měnou hypotečního zástavního listu, ze kterého je odvozena bezriziková míra.
- ii. Délka splatnosti hypotečního zástavního listu použitého k odvození bezrizikové výnosové míry by se měla blížit investičnímu horizontu oceňované investice. Pro ocenění nemovitostí je tedy nevhodnější použít výnos hypotečního zástavního listu s co nejdelší dobou do splatnosti.

Bezrizikovou úrokovou míru stanovíme na úrovni míry výnosu do doby splatnosti hypotečního zástavního listu s nejdelší dobou splatnosti a s pevně stanovenou nominální úrokovou mírou. Výpočet výnosu do doby splatnosti k datu ocenění je uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-27 Bezriziková úroková míra

Název použitého dluhopisu:	HZL HVB 5,00/25 ISIN: CZ0002000680
Nominální hodnota dluhopisu	10 000,00
Datum ocenění	13. 5. 2015
Datum splatnosti dluhopisu	15. 11. 2025
Počet let do splatnosti dluhopisu	10,51
Kurz k datu ocenění	113,000
Nominální úroková sazba	5,00 %
Roční nominální kupón	500,00
Investice do dluhopisu dle kurzu k datu ocenění	11 300,00
Zásobitel	8,669096844540
Suma kupónových plateb k datu ocenění	4 334,55
Současná hodnota nominální hodnoty	6 965,45
Současná hodnota dluhopisu	11 300,00
Výnos do doby splatnosti	3,50 %

Zdroj: Burza cenných papírů Praha, a.s. (data platná k 13. 5. 2015), vlastní výpočet

Riziková přírážka

V souladu s výše uvedeným vzorcem je maximální riziková přírážka dána rozdílem maximální kapitalizační míry a bezrizikové úrokové míry.

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

i. Vymezení faktorů rizika

Prvním krokem je vymezení základních faktorů rizika - v našem případě jsou rizika rozdělena do dvou základních skupin, a to v členění na tržní rizika a specifická rizika oceňované nemovitosti.

Tržní rizika vyjadřují externí rizika realitního trhu a vyplývají z obecného ekonomického, politického a legislativního prostředí. Tržní riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory:

Ekonomická rizika, politická rizika, rizika tržního prostředí a konkurence (riziko poklesu poptávky a míra konkurenčního prostředí).

Ekonomická rizika a politická rizika zohledňují rizika vyplývající z celkové hospodářské a politické situace země (např. míra růstu HDP, politická stabilita apod.). Dalším uvažovaným faktorem je přírážka vyjadřující možnou změnu relevantního tržního prostředí (např. vývoj nabídky a poptávky po daném typu nemovitosti, stupeň konkurence, závislost daného segmentu na hospodářském cyklu apod.).

Specifická rizika oceňované nemovitosti - souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitost. Specifické riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory následovně:

Lokalita, technická rizika (riziko špatného technického stavu a riziko havárie).

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, umístění nemovitosti v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajatelnost nemovitosti. Přírážka za technická rizika v sobě zahrnuje rizika plynoucí ze standardu oceňované nemovitosti, jejího technického stavu, havárií apod.

ii. Ohodnocení stupně rizika

Po vybrání dílčích rizikových faktorů je nutné stanovit stupnici pro hodnocení výše rizika. Stupnice byla nastavena na čtyři možné stupně rizika:

- 1 - nízké;
- 2 - přiměřené;
- 3 - zvýšené;
- 4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů Znalec zohlednil aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

iii. Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

Po té co Znalec stanovil pro každý dílčí faktor číslo vyjadřující stupeň rizika, přistoupil k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové přírážky. Znalec vycházel z předpokladu, že výnos roste spolu s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x ¹.

Vlastní kalkulace rizikové přírážky bude vyjádřena jako násobek bezrizikové úrokové míry dle vzorce:

$$RP = r_f \cdot (a^x - 1),$$

¹ Kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika.

kde

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková úroková míra;

$(a^x - 1)$... je koeficient rizikové přírážky, přičemž a je konstanta a $x \in \{1,2,3,4\}$ je výše zmíněný stupeň rizika.

Koeficient $(a^x - 1)$ je v literatuře označován, jako parametr Z . Rizikovou přírážku jednoho faktoru získáme vydělením výše uvedeného vzorce celkovým počtem faktorů.

Pozn.: Podrobný postup výpočtu rizikové přírážky je uveden v [16].

Na základě výše uvedené funkce a hraničních parametrů Znalec dále propočítal rizikové přírážky pro jednotlivé stupně rizika.

Tabulka 3-28 Výpočet rizikové přírážky pro jednotlivé stupně rizika

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika
Nízké	1,45	0,45	0,10 %
Přiměřené	2,11	1,11	0,24 %
Zvýšené	3,07	2,07	0,45 %
Vysoké	4,47	3,47	0,76 %

Zdroj: vlastní výpočet

■ Stanovení kapitalizační míry

Tabulka 3-29 Stanovení kapitalizační míry

Riziková přírážka	Dílčí riziková přírážka
Bezriziková výnosová míra	3,50 %
Tržní rizika	
<i>Ekonomická rizika</i>	
Hospodářský růst	Přiměřené 0,24 %
Legislativní rizika	Přiměřené 0,24 %
Politická rizika	Přiměřené 0,24 %
Ostatní ekonomická rizika	Zvýšené 0,45 %
<i>Tržní prostředí a konkurence</i>	
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Přiměřené 0,24 %
Míra konkurenčního prostředí	Přiměřené 0,24 %
Poptávka	Přiměřené 0,24 %
Specifická rizika oceňované nemovitosti	
<i>Lokalita</i>	
Atraktivita obce	Přiměřené 0,24 %
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené 0,24 %

Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,24 %
<i>Technická rizika</i>		
Standard nemovitosti	Přiměřené	0,24 %
Technický stav nemovitosti	Přiměřené	0,24 %
Havárie a živelné katastrofy	Přiměřené	0,24 %
<i>Riziko nepronajitelnosti</i>		
Současná obsazenost	Přiměřené	0,24 %
Budoucí nepronajitelnost	Zvýšené	0,45 %
Riziko ztráty atraktivity nemovitosti	Přiměřené	0,24 %
Celková riziková přírážka		4,26 %
Další přírážky		0,00 %
Kapitalizační míra		7,76 %

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.6 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Tabulka 3-30 Stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí výnosovým způsobem

Příjem z nájemného ročně [Kč]	3 353 280,00
Roční náklady na dosažení nájemného:	
Daň z nemovitostí [Kč]	77 053,00
Pojistné [Kč]	43 675,00
Náklady na správu nemovitostí [Kč]	90 615,00
Náklady na údržbu a opravy [Kč]	311 961,00
Odpisy [Kč]	334 930,00
Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]	858 234,00
Čistý roční výnos z nájemného [Kč]	2 495 046,00
Kapitalizační míra	7,76%
Výnosová hodnota [Kč]	32 152 655,00

Zdroj: vlastní výpočet

Pro stanovení hodnoty Nemovitostí na principu tržních cen byl použit výnosový způsob stanovení hodnoty nemovitostí, který vychází z hodnoty příjmů a nákladů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti.

Tržní hodnota Nemovitostí stanovená pomocí výnosové metody činí k datu ocenění:

(po zaokrouhlení na tisíce Kč)

32 153 000,- Kč

3.2.7 ROZDĚLENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Na základě požadavku Objednatele bude provedena alokace výše stanovené hodnoty Nemovitostí na hodnotu nově postavené části Budovy č.p. 105 a hodnotu původní části Budovy č.p. 105. Základem pro rozdělení hodnoty Nemovitostí bude výše příjmů plynoucích z pronájmů jednotlivých částí Budovy č.p. 105, která je v daném případě, dle odborného názoru Znalce nejvhodnějším ukazatelem. Rozdělení hodnoty na základě užitné plochy prostor jednotlivých částí nebude použito s ohledem na rozdílnou jednotkovou cenu těchto částí, a to sice z důvodu odlišného způsobu využití a technického stavu.

Tabulka 3-31 Rozdělení tržní hodnoty Nemovitostí

Oceňovaná část Nemovitostí	Roční příjmy z nájemného [Kč/rok]	Procentuální podíl ročních příjmů z nájemného	Tržní hodnota příslušné části [Kč]
Nově postavená část Budovy č.p. 105	2 035 200,00	60,69%	19 514 400,00
Původní část Budovy č.p. 105	1 318 080,00	39,31%	12 638 300,00
Celkem Nemovitosti	3 353 280,00	100,00%	32 152 700,00

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: Výše stanovená hodnota jednotlivých částí Budovy č.p. 105 je uvažována vč. podílu na společných pozemcích, součástech a příslušenství, který odpovídá příslušnému podílu dané části Budovy č.p. 105 na celkové Tržní hodnotě Nemovitostí.

4. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo vypracování znaleckého posudku stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku, přičemž nemovitým majetkem se rozumějí následující nemovitosti ve vlastnictví Ing. Jana Imlaufa, evidované v katastru nemovitostí v obci 563889 Liberec, katastrální území 682233 Františkov u Liberce, na listu vlastnictví č. 240:

- i. pozemek parcelní číslo 40, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 832 m², součástí pozemku je stavba Liberec X-Františkov č.p. 105, způsob využití - jiná stavba;
- ii. pozemek parcelní číslo 41/1, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha, výměra 256 m²;
- iii. pozemek parcelní číslo 41/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha, výměra 36 m²;
- iv. pozemek parcelní číslo 42/1, druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond, výměra 769 m²;
- v. pozemek parcelní číslo 42/4, druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond, výměra 145 m²;
- vi. pozemek parcelní číslo 81/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 98 m²;
- vii. pozemek parcelní číslo 574/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, výměra 180 m²;
- viii. pozemek parcelní číslo 843/2, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 1 551 m²;
- ix. pozemek parcelní číslo 843/3, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, výměra 292 m²;
- x. pozemek parcelní číslo 843/40, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 344 m²;
- xi. pozemek parcelní číslo 843/85, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, výměra 390 m²;
- xii. pozemek parcelní číslo 844/1, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, výměra 194 m².

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhлено na tisíce Kč) ve výši

32 153 000,00 Kč

(Slovy: třicet dva miliony sto padesát tři tisíce korun českých).

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu nově postavené části Nemovitostí (matematicky zaokrouhлено na tisíce Kč) ve výši

19 514 400,00 Kč

(Slovy: devatenáct milionů pět set čtrnáct tisíc čtyři sta korun českých).

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu původní části Nemovitostí (matematicky zaokrouhлено na tisíce Kč) ve výši

12 638 300,00 Kč

(Slovy: dvanáct milionů šest set třicet osm tisíc tři sta korun českých).

Znalečné a náhrada nákladů budou likvidovány na základě Znalcem zpracovaného účetního dokladu.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE - Excel 2010.

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., se sídlem Všenory, V Americe 114, PSČ 252 31, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomika

- pro účetní evidenci:

české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroloving, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)

- pro daňovou a celní problematiku:

daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na daní z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na daní z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zatřídění majetku do odpisových tříd pro daňové účely

- pro mzdy:

ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

- pro oblast veřejné podpory:

veřejná podpora

- pro ceny a odhady:

oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

Obor Ekologie

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží

Obor Právní vztahy k cizině

mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

Obor Elektrotechnika

automatizace

Obor Kybernetika

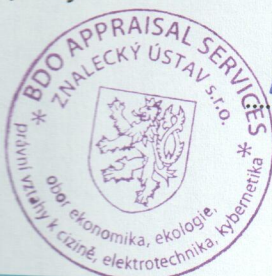
výpočetní technika - informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem 02-06-2015/119.

Znalecký posudek připravovali
a případná vysvětlení podávají:

JUDr. Ing. Dana Trezziová
Jednatel

Otisk kulaté pečeti:



Ing. Petr Turczer

Ing. Tomáš Kašper

V Praze dne 2. 6. 2015

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2015 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 54 INS 36531/2013 pro Pavel Vlček, Ing.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 240

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 610203/1034
46001 Liberec

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

40

2832 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Liberec X-Františkov, č.p. 105, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 40

41/1

256 ostatní plocha

manipulační
plocha

41/2

36 ostatní plocha

manipulační
plocha

42/1

769 zahrada

zemědělský půdní
fond

42/4

145 zahrada

zemědělský půdní
fond

81/2

98 ostatní plocha

jiná plocha

574/2

180 ostatní plocha

ostatní
komunikace

843/2

1551 ostatní plocha

jiná plocha

843/3

292 ostatní plocha

ostatní
komunikace

843/40

344 ostatní plocha

jiná plocha

843/85

390 ostatní plocha

jiná plocha

844/1

194 ostatní plocha

ostatní
komunikace

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.699-12/2012

Parcela: 843/40

Parcela: 844/25

V-2267/2013-505

Parcela: 843/3

V-2267/2013-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.04.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.04.2013.

V-2267/2013-505

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 494 483 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

MPL TRADING, spol. s r.o., Cecilka Parcela: 40

V-3930/2014-505

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2015 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 240

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

228, Příluky, 76001 Zlín, RČ/IČO:
47909358Parcela: 41/1
Parcela: 41/2
Parcela: 42/1
Parcela: 42/4
Parcela: 574/2
Parcela: 81/2
Parcela: 843/2
Parcela: 843/3
Parcela: 843/40
Parcela: 843/85
Parcela: 844/1V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505
V-3930/2014-505

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-59190/2013 -89 ze dne 28.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2014. Zápis proveden dne 28.05.2014.

V-3930/2014-505

Pořadí k 28.04.2014 15:50

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 12 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 62 000 000 Kč

A - Trading, a.s., Karlova 455/48,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
48289540Parcela: 40
Parcela: 41/1
Parcela: 41/2
Parcela: 42/1
Parcela: 42/4
Parcela: 574/2
Parcela: 81/2
Parcela: 843/2
Parcela: 843/3
Parcela: 843/40
Parcela: 843/85
Parcela: 844/1V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505
V-13315/2014-505

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.

V-3514/2007-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2014. Zápis proveden dne 19.01.2015.

V-13315/2014-505

Pořadí k 04.05.2007 00:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 3 691 171,70 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Finanční úřad pro
Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46002 LiberecParcela: 40
Parcela: 41/1
Parcela: 41/2
Parcela: 42/1
Parcela: 42/4
Parcela: 574/2
Parcela: 81/2
Parcela: 843/2
Parcela: 843/3
Parcela: 843/40Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505
Z-16175/2013-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2015 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 240

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 843/85

Z-16175/2013-505

Parcela: 844/1

Z-16175/2013-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚZP v Liberci -1165931/2013 /2601-25200-506767 ze dne 19.11.2013 a opravné rozhodnutí č.j. 1195476/13/2601-25200-506767 ze dne 2.12.2013.

Z-16175/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 30 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 15 000 000 Kč

Moravský Peněžní Ústav - spořitelní
družstvo, Senovážné náměstí
1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25307835

Parcela: 843/85

V-2223/2013-505

Parcela: 40

V-8114/2009-505

Parcela: 41/1

V-8114/2009-505

Parcela: 41/2

V-8114/2009-505

Parcela: 42/1

V-8114/2009-505

Parcela: 42/4

V-8114/2009-505

Parcela: 574/2

V-8114/2009-505

Parcela: 81/2

V-8114/2009-505

Parcela: 843/2

V-8114/2009-505

Parcela: 843/3

V-8114/2009-505

Parcela: 843/40

V-8114/2009-505

Parcela: 844/1

V-8114/2009-505

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2009.

V-8114/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.699-12/2012

Parcela: 843/49

Parcela: 843/3

V-2268/2013-505

Parcela: 843/40

V-2268/2013-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.

V-2268/2013-505

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.699-12/2012

Parcela: 843/86

Parcela: 843/3

V-2268/2013-505

Parcela: 843/40

V-2268/2013-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.

V-2268/2013-505

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.699-12/2012

Parcela: 844/25

Parcela: 843/3

V-2268/2013-505

Parcela: 843/40

V-2268/2013-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.

V-2268/2013-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2015 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 240

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

◦ Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.685-1816/2011

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická

874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502

Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 40

Parcela: 41/1

Parcela: 42/1

Parcela: 843/2

V-2101/2012-505

V-2101/2012-505

V-2101/2012-505

V-2101/2012-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2012.

V-2101/2012-505

◦ Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.575-195/2006

ENERGIE Holding a.s., Kutvirtova

339/5, Radlice, 15000 Praha 5,

RČ/IČO: 27594301

Parcela: 843/85

Parcela: 574/2

Parcela: 843/2

Parcela: 843/3

Parcela: 843/40

V-2223/2013-505

V-2224/2007-505

V-2224/2007-505

V-2224/2007-505

V-2224/2007-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2007.

V-2224/2007-505

◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-

Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034

Z-3814/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -38 ze dne 27.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2014. Zápis proveden dne 03.06.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-3814/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -126 ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2014. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-5385/2014-509

◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, Praha, 190 00 Praha 9

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-

Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034

Z-5649/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 18853/13-28 k 70 EXE 7000/2013-16 Okresní soud v Liberci ze dne 24.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2014. Zápis proveden dne 13.02.2014; uloženo na prac. Praha

Z-5649/2014-101

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

insolvenční správce: Ing. Roman Světlý, Topolová 9, 253 01 Chýně

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-

Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2015 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 240

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-8576/2014-201

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí n. Lab. KSLB54INS-36531/2013 -A-112 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2014. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-8576/2014-201

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 40

Z-4959/2002-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1967/1995 ze dne 20.7.1995, právní účinky vkladu ke dni 21.7.1995.

POLVZ:144/1995

Z-3000144/1995-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: 610203/1034

o Kupní smlouva V11 2771/1996 ze dne 15.8.1996. Právní účinky vkladu ke dni 2.9.1996.

POLVZ:144/1996

Z-3000144/1996-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: 610203/1034

o Kupní smlouva V11 787/2000 ze dne 22.3.1999. Právní účinky vkladu ke dni 1.3.2000.

POLVZ:79/2000

Z-3000079/2000-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: 610203/1034

o Smlouva kupní ze dne 13.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2006.

V-1770/2006-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: 610203/1034

o Smlouva kupní ze dne 11.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2006.

V-5942/2006-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: 610203/1034

o Smlouva kupní ze dne 04.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2006.

V-6578/2006-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: 610203/1034

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2015 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 240

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
42/1	74177	769
42/4	74177	145

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 Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.03.2015 10:46:03



FOTODOKUMENTACE

Budova č.p. 105 - nově postavená bytová část



Budova č.p. 105 - původní část



Administrativní prostory v Budově č.p. 105



Skladové prostory v původní části Budovy č.p. 105



Bytové prostory v Budově č.p. 105



Hygienické a sociální zázemí v původní části Budovy č.p. 105



