

DODATEK č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

5715 – 302 / 2013

Ve věci ocenění části majtkové podstaty, tj. souboru nemovitostí (západní část areálu) v majetku společnosti VETA ZLÍN, s.r.o., IČ 262 59 389

Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s.
Křenová 26
602 00 Brno
IČ 253 32 953

Posudek vypracoval:

VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.
znalecký ústav
Hradební 1250
686 01 Uherské Hradiště

Dodatek č. 1 obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Uherském Hradišti, 28.4.2014

1. ÚVOD

1.1. Definice zadání, účel ocenění

Účelem tohoto Dodatku č. 1 ke znaleckému posudku je **rozšíření ocenění o pozemky p.č. st. 883 a 926/6**, jako části ocenění části majetkové podstaty, tj. souboru nemovitostí ve východní části areálu, které jsou podle účetní evidence v majetku dlužníka VETA ZLÍN, s.r.o., IČ 262 59 389, se sídlem Tečovská 911, 763 02 Zlín - Malenovice, k datu prohlášení úpadku tj. **5.3.2013** podle ustanovení § 219 Insolvenčního zákona (IZ).

1.2. Datum ocenění

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku byl vypracován podle stavu k 4.3.2013, tj. k datu předcházejícímu den, kdy bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka VETA ZLÍN, s.r.o., (**dále jen VETA**). Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu 23.4.2014.

1.3. Objednatel znaleckého posudku

Objednatel tohoto znaleckého posudku je PROKONZULTA a.s., Křenová 26, 602 00 Brno, IČ 253 32 953

1.4. Speciální požadavky zadavatele

Z majetkové podstaty ocenit jen soubor nemovitostí a soubor movitých věcí a vyjádřit jejich podíl dle zástavních věřitelů.

1.5. Prohlídka majetkové podstaty

Prohlídka majetku a zaměření nemovitostí proběhla dne 9.8.2013, 22.8.2013 a 12.9.2013, za účasti ing. JUDr. Ivana Janíčka a Ing. Dosedly (za zadavatele), ing. Vojtěcha Masaříka a ing. Miloslava Smělíka (za znalecký ústav).

1.6. Specifikace základu hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu není tržní hodnota, jejíž definice je stanovena v normách evropské organizace znalců TEGoVA, protože situace dlužníka i její řešení nejsou na relevantním trhu obvyklé a nesplňují níže uvedenou definici.

„Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by majetek měl být prodán v den ocenění, mezi nespřízněným ochotným kupujícím a nespřízněným ochotným prodávajícím v transakci po řádně provedeném marketingu, kde tyto strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku“.

1.7. Rozsah ocenění, premisy a předpoklady pro hodnotu

Tato kapitola je shodná jako v původním ocenění, a proto již není opakována.

1.8. Podklady pro vypracování dodatku č. 1

Původní ocenění č. 5715- 302/2014

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

2. NÁLEZ

2.1. Základní informace o společnosti dlužníka

Tato kapitola je shodná jako v původním ocenění, a proto již není opakována.

3. POSUDEK - PŘECENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY

3.1. Metodologie přecenění majetkové podstaty společnosti

Pro ocenění majetkové podstaty dlužníka nebude základem hodnoty tzv. tržní hodnota dle mezinárodní definice nebo **cena obvyklá** v pojetí platné legislativy ČR (tzn. Zák. č. 151/1997 Sb.). **Ocenění předmětné majetkové podstaty bude zpracováno převážně v úrovni tzv. likvidační hodnoty**, což je způsob tíšňového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu. Odhad je proveden v intervalu reálně odhadované prodejnosti s ohledem na v místě a čase obvyklé tržní podmínky a zejména situaci v nabídce a poptávce po daném majetku, výsledky tak budou označeny jako likvidní hodnota min. a hodnota max.

Tam, kde již v době tohoto ocenění existují předpoklady pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku a to s ohledem na vážnoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

Při ocenění majetkové podstaty znalec vycházel ze stavu k datu předcházejícímu prohlášení úpadku, tj. k 5.3.2013, avšak s přihlédnutím k vývoji majetkové podstaty v čase, tj. od 5.3.2013 do data vypracování tohoto znaleckého posudku, přičemž vymezení majetkové podstaty dlužníka bylo odsouhlaseno jeho insolvenčním správcem.

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek

3.2.1. Nemovitosti

Přehled evidovaných nemovitostí:

a) stavby

č.p.	způsob využití	skutečné využití	na p.č.
911	prům. obj.	adm. budova	st.408/5
bez č.p.	prům. obj.	adm. budova	st. 408/2
bez č.p.	prům. obj.	bývalá lisovna - sklad	st. 408/4
bez č.p.	obč. vyb.	stavba demolována	st.883
bez č.p.	prům. obj.	lod' třílodního skladu	st. 1132/1
bez č.p.	prům. obj.	lod' třílodního skladu	st. 1132/2
bez č.p.	prům. obj.	lod' třílodního skladu	st. 1132/3
bez č.p.	jiná stavba	stavba demolována	st.1133
bez č.p.	jiná stavba	trafostanice	st.1134
bez č.p.	jiná stavba	sklad	st.1391
bez č.p.	prům. obj.	výrobní hala	st.2021
bez č.p.	prům. obj.	sklad benzínu	st.2136
bez č.p.	prům. obj.	rekuperace	st.2137

Z výše uvedeného soupisu staveb má být *předmětem tohoto ocenění* pouze jeho část, a to:

č.p.	způsob využití	skutečné využití	na p.č.
bez č.p.	prům. obj.	lod' třílodního skladu	st. 1132/1
bez č.p.	prům. obj.	lod' třílodního skladu	st. 1132/2
bez č.p.	prům. obj.	lod' třílodního skladu	st. 1132/3
bez č.p.	jiná stavba	trafostanice	st.1134
bez č.p.	jiná stavba	sklad	st.1391

b) pozemky

p.č.	druh pozemku	skutečné využití	výměra v m2
st. 408/2	zastavěná plocha	zastavěno částí adm. budovy	17
st. 408/4	zastavěná plocha	zastavěno býv. lisovnou	1 539
st. 408/5	zastavěná plocha	zastavěno částí adm. budovy	713
st. 883	zastavěná plocha	volná plocha po demolici	90
st. 1132/1	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	527
st. 1132/2	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	539
st. 1132/3	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	652
st. 1133	zastavěná plocha	volná plocha po demolici	206
st. 1134	zastavěná plocha	zastavěno trafostanicí	127
st. 1391	zastavěná plocha	zastavěno skladem	741
st. 2021	zastavěná plocha	zastavěno výrobní halou	1 966
st. 2046	zastavěná plocha	volná plocha po demolici	339

st. 2136	zastavěná plocha	zastavěno skladem benzinu	13
st. 2137	zastavěná plocha	zastavěno rekuperační jednotkou	297
919/5	zahrada	nezpevněná volná plocha	469
919/6	zahrada	nezpevněná volná plocha	467
920/2	ostatní plocha	manipulační plocha panelová	3 783
923/1	ostatní plocha	manipulační plocha živičná	3 465
923/2	ostatní plocha	živičná komunikace	767
923/3	orná půda	V části zpevněno, v části nezpevněno	345
926/3	ostatní plocha	manipulační plocha živičná	4 048
		celkem	21 110

Poznámka: Celková výměra původních pozemků dle LV č. 2053 ze dne 10.1.2013 je 21 110 m² a nově vzniklých dle GP je 21 111 m². Rozdíl je způsoben zaokrouhlením číselně určených výměr nových parcel.

Z výše uvedeného soupisu parcel má být ***předmětem tohoto ocenění*** pouze jeho část. Navíc v mezidobí došlo ke geodetickému rozdělení některých parcel GP č. 2654-4224/2013 a k požadavku zadavatele, kdy soupis oceňovaných parcel je následující:

p.č.	druh pozemku	skutečné využití	výměra v m²	podíl
st. 883 (KN)	zastavěná plocha	volná plocha po demolici	90	1
st. 1132/1 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	527	1
st. 1132/2 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	539	1
st. 1132/3 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	652	1
st. 1134 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno trafostanicí	127	1
st. 1391 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno skladem	741	1
919/5 (KN)	zahrada	nezpevněná volná plocha	469	1
919/5 (KN)	zahrada	nezpevněná volná plocha	467	1
920/2 (GP)	ostatní plocha	manipulační panelová plocha	3 371	1
923/1 (GP)	ostatní plocha	manipulační živičná plocha	2 226	1
923/3 (GP)	orná	manipulační plocha, komunikace	184	1
923/11 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	220	1
923/12 (GP)	orná	manipulační plocha, komunikace	16	1
926/3 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	1 758	1
926/5 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	685	1/3
926/6 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	566	1
		celkem	12 638	
		celkem s vlivem podílu	12 181	

Popis lokality

Popis je shodný jako v původním ocenění, proto již není opakováno.

Popis oceňovaného majetku

Hlavní podnikatelskou činností v nemovitostech je výroba samolepicích balicích pásek, oboustranně potištěných, textilních a PVC izolačních pásek, skladování hotových výrobků či polotovarů.

Jádro oceňovaného areálu tvoří Výrobní hala na p.č. st. 2021 se sousední halou bývalé lisovny (výroba pneu), dnes skladem na p.č. st. 408/4 včetně administrativní budovy na p.č. st. 408/5 a /2. V areálu jsou umístěny další doprovodné objekty, jako je třílodní sklad na p.č. st. 1132/1, /2 a /3, trafostanice na p.č. st. 1134, stáčírna a sklad benzinu na p.č. st. 2136 a objekt rekuperace na p.č. st.

2137. Stavby jsou přízemní jednopodlažní s výjimkou administrativní budovy, která je dvoupodlažní

Areál má velký prostor volných venkovních odstavných a manipulačních ploch, případně dalších ploch pro extenzivní rozšiřování. Z hlediska lokace je areál vhodně umístěn – v průmyslové zóně města s dobrým dopravním přístupem. Vlastní nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu, přípojky jsou funkční.

Vlastní hlavní výrobní objekt je provozně oddělitelný, samostatně lze realizovat prodej zadavatelem navržených celků.

Pozemek

Oceňovaný pozemek sestává z původních 21, s převzetím nově vzniklých parcel z GP pak 31, jednotlivých pozemkových parcel, které se nacházejí v katastrálním území Malenovice u Zlína. Všechny pozemky tvoří jediný funkční celek, geodeticky zaměřený a v části vymezený oplocením. Mimo areál neleží žádný pozemek. Pozemky jsou rovinaté, celkový tvar je víceúhelník přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemek je vybaven technickými rozvody: elektro, kanalizace splašková, kanalizace dešťová – obě do veřejné kanalizace, je zde rozvod vody z veřejné přípojky. Pozemky jsou částečně zastavěny budovami, Většinu tvoří volné, v části zpevněné manipulační plochy. JV je územní rezerva závodu, v současnosti zatravněné plochy p.č. 919/5 a /6. Celková výměra všech pozemků je 21 111 m².

Zadavatelem byla vyčleněna část z celkového pozemku, která má být právě předmětem samotného prodeje a tedy samostatného ocenění. Jedná se o následující pozemky a stavby.

Přehled pozemkových parcel a jejich využití

LV 2053, k.ú. Malenovice u Zlína

p.č.	druh pozemku	skutečné využití	výměra v m²	podíl
st. 883 (KN)	zastavěná plocha	volná plocha po demolici	90	1
st. 1132/1 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	527	1
st. 1132/2 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	539	1
st. 1132/3 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	652	1
st. 1134 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno trafostanicí	127	1
st. 1391 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno skladem	741	1
919/5 (KN)	zahrada	nezpevněná volná plocha	469	1
919/5 (KN)	zahrada	nezpevněná volná plocha	467	1
920/2 (GP)	ostatní plocha	manipulační panelová plocha	3 371	1
923/1 (GP)	ostatní plocha	manipulační živičná plocha	2 226	1
923/3 (GP)	orná	manipulační plocha, komunikace	184	1
923/11 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	220	1
923/12 (GP)	orná	manipulační plocha, komunikace	16	1
926/3 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	1 758	1
926/5 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	685	1/3
926/6 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	566	1
		celkem	12 638	
		celkem s vlivem podílu	12 181	

Budovy

Popis je shodný jako v původním ocenění, proto již není opakováno.

Volba oceňovacích přístupů

Popis je shodný jako v původním ocenění, proto již není opakováno.

Parametry výnosové metody

Popis je shodný jako v původním ocenění, proto již není opakováno.

Předpokládané **předepsané nájemné** je pro jednotlivé pronajímatelné objekty uvedeno v následující tabulce. U staveb bez uvedení plochy pro pronájem, nepředpokládáme samostatný příjem z nájemného, tyto stavby považujeme za doprovodné stavby stavbám jiným.

objekt	sklad	kancelář	ostatní	park.
sklad na p.č. st. 1391	590	0	0	
trojlodní sklad na p.č. st. 1132/1 - /3	1 368	0	0	
trafostanice na p.č. st. 1134	0	0	0	
Parkování na p.č. 920/1 a 923/1	0	0	0	37
Parkování na p.č. st. 883 a 826/6				5
nájemné Kč/m2/rok	400	800	300	30 000

Výše hodnoty nájemného za parkování se předpokládá 37+5 stání pro kamiony v ceně 2 500,- Kč/měsíc ve výměře přibližně 150 m2/kamion.

Obhospodařovací náklady byly odhadnuty na 20% hrubého příjmu.

Odhadnutá výnosnost a ekonomická životnost

objekt	obsazenost	hrubý výnos	čistý výnos	ek.životnost
sklad na p.č. st. 1391	60%	141 696	113 357	20
trojlodní sklad na p.č. st. 1132/1 - /3	60%	328 320	262 656	20
trafostanice na p.č. st. 1134	60%	0	0	20
Parkování na p.č. 920/1 a 923/1	50%	555 000	444 000	10
Parkování na p.č. 920/1 a 923/1	50%	75 000	60 000	10

Přecenění jednotlivých pronajímatelných položek je provedeno v následujících tabulkách.

Přecenění Skladu na p.č. st. 1391

Položka	jednotka	hodnota
čistý výnos (ČV1)	Kč	113 280
předpokládané tempo růstu (g)	%	0,00%
meziroční míra inflace (f)	%	2,50%
výnosová míra nemovitosti (r')	%	8,50%
výnosová míra nemovitosti bezinflační (r=VNM)	%	5,85%
ekonomická životnost	rok	20
zastavěná plocha	m2	738,00
jednotková cena pozemku	Kč/m2	1 000,00

reziduum stavby	Kč/m2	500,00
hodnota pozemku + rezidua stavby (HP)	Kč	1 107 000,00
výnosová hodnota nemovitosti	Kč	1 098 806,94
současná hodnota pozemku + rezidua stavby	Kč	216 547,34
výnosová hodnota nemovitosti celkem	Kč	1 315 354,28

Přecenění Trojlodního skladu na p.č. st. 1132/1 - /3

Položka	jednotka	hodnota
čistý výnos (ČV1)	Kč	262 656
předpokládané tempo růstu (g)	%	0,00%
meziroční míra inflace (f)	%	2,50%
výnosová míra nemovitosti (r')	%	8,50%
výnosová míra nemovitosti bezinflační (r=VNM)	%	5,85%
ekonomická životnost	rok	20
zastavěná plocha	m2	1 710,00
jednotková cena pozemku	Kč/m2	1 000,00
reziduum stavby	Kč/m2	400,00
hodnota pozemku + rezidua stavby (HP)	Kč	2 394 000,00
výnosová hodnota nemovitosti	Kč	2 547 742,19
současná hodnota pozemku + rezidua stavby	Kč	468 305,63
výnosová hodnota nemovitosti celkem	Kč	3 016 047,83

Přecenění Trafostanice na p.č. st. 1134

Položka	jednotka	hodnota
čistý výnos (ČV1)	Kč	0
předpokládané tempo růstu (g)	%	0,00%
meziroční míra inflace (f)	%	2,50%
výnosová míra nemovitosti (r')	%	8,50%
výnosová míra nemovitosti bezinflační (r=VNM)	%	5,85%
ekonomická životnost	rok	20
zastavěná plocha	m2	121,00
jednotková cena pozemku	Kč/m2	1 000,00
reziduum stavby	Kč/m2	400,00
hodnota pozemku + rezidua stavby (HP)	Kč	169 400,00
výnosová hodnota nemovitosti	Kč	0,00
současná hodnota pozemku + rezidua stavby	Kč	33 137,42
výnosová hodnota nemovitosti celkem	Kč	33 137,42

Přecenění zpevněných (parkovacích) ploch na p.č. 920/1, 923/1, st. 883, 926/6

Položka	jednotka	hodnota
čistý výnos (ČV1)	Kč	504 000
předpokládané tempo růstu (g)	%	0,00%
meziroční míra inflace (f)	%	2,50%
výnosová míra nemovitosti (r')	%	8,50%
výnosová míra nemovitosti bezinflační (r=VNM)	%	5,85%
ekonomická životnost	rok	10
zastavěná plocha	m ²	6 300
jednotková cena pozemku	Kč/m ²	1 000
reziduum stavby	Kč/m ²	50
hodnota pozemku + rezidua stavby (HP)	Kč	6 615 000
výnosová hodnota nemovitosti	Kč	3 390 159
současná hodnota pozemku + rezidua stavby	Kč	2 925 718
výnosová hodnota nemovitosti celkem	Kč	6 315 877

Pozemky

Jedná se o pozemky vedené ve výpisu z Katastru nemovitostí dle LV č. 2053 a dle GP č. 2654-4224/2013, pro k.ú. Malenovice u Zlína:

p.č.	druh pozemku	skutečné využití	výměra v m²	podíl
st. 883 (KN)	zastavěná plocha	volná plocha po demolici	90	1
st. 1132/1 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	527	1
st. 1132/2 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	539	1
st. 1132/3 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno částí třílodního skladu	652	1
st. 1134 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno trafostanicí	127	1
st. 1391 (KN)	zastavěná plocha	zastavěno skladem	741	1
919/5 (KN)	zahrada	nezpevněná volná plocha	469	1
919/5 (KN)	zahrada	nezpevněná volná plocha	467	1
920/2 (GP)	ostatní plocha	manipulační panelová plocha	3 371	1
923/1 (GP)	ostatní plocha	manipulační živičná plocha	2 226	1
923/3 (GP)	orná	manipulační plocha, komunikace	184	1
923/11 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	220	1
923/12 (GP)	orná	manipulační plocha, komunikace	16	1
926/3 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	1 758	1
926/5 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	685	1/3
926/6 (GP)	ostatní plocha	manipulační plocha, komunikace	566	1
		celkem	12 638	
		celkem s vlivem podílu	12 181	

Oceňované pozemky jež tvoří uzavřený areál, leží v zastavěné části obce, nedaleko centra místní části, jsou pro průmyslové využití přiměřené velikosti, jsou užívány pro výrobní a skladovací účely, pouze z části (u p.č. 919/5 a /6) výměry je rezerva pro případné další investice – v současnosti nezpevněná plocha.

Město Zlín má cenovou mapu stavebních pozemků. Oceňované pozemky leží v cenovém pásmu s jednotkovou cenou 1 000,- Kč/m².

Vzhledem k významu lokality a její vzdálenosti od centra místní části, se přikláníme k jednotkové ceně dle cenové mapy stavebních pozemků.

S přihlédnutím na cenovou mapu Zlína, uvažujeme hodnotu standardního stavebního pozemku v předmětné části města **1 000,- Kč/m²**

Souhrn ocenění nemovitostí

objekt	na p.č.	zast. plocha	VHN (Kč)
sklad na p.č. st. 1391	st. 1391	738	1 316 099
trojlodní sklad na p.č. st. 1132/1 - /3	st. 1132/1, 1132/2, 1132/3	1 710	3 016 048
trafostanice na p.č. st. 1134	st. 1134	121	33 137
Parkování	923/1, 920/2, st. 883, 926/6	6 300	6 315 877
zast. plocha celkem		8 869	
výměra pozemků celkem		12 181	
Pozemky ostatní	1000	3 312	3 312 000
Celkem nemovitosti			13 993 161

Střední souhrnná likvidační hodnota předmětných nemovitostí činí po zaokrouhlení 14 000 tis. Kč, odhadnutá minimální hodnota činí 95% střední hodnoty, tj. 13 300 tis. Kč, odhadnutá maximální hodnota činí 105% střední hodnoty, tj. 14 700 tis. Kč.

3.10. Souhrnné přecenění

Následující tabulka obsahuje na základě požadavku zadavatele výsledné přecenění majetkové podstaty (vyjma pohledávek) dlužníka, podle stavu k 4.3.2013 pro účely vypořádání jednotlivých zástavních věřitelů :

Majetek		LH [Kč]
*Pozemky	k.ú. Malenovice u Zlína, LV č. 2053	12 200 000
*Stavby	k.ú. Malenovice u Zlína, LV č. 2053	1 800 000
CELKEM		14 000 000

* pro účely vypořádání jednotlivých zástavních věřitelů byla hodnota staveb a pozemků vyjádřena v této tabulce odděleně

Hodnota majetkové podstaty společnosti **VETA ZLÍN, s.r.o.**, byla znalcem odhadnuta majetkovou metodou likvidační hodnoty na částku (po zaokrouhlení):

14 000 000 Kč

4. SHRNU TÍ A ZÁVĚR

Předmětem tohoto Dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 5715 – 302/2013 je **část majetkové podstaty** (soubor vybraných věcí nemovitých v západní části areálu) podle účetní evidence v majetku dlužníka VETA ZLÍN, s.r.o., IČ 26259389, se sídlem Tečovská 911, 763 02 Zlín - Malenovice, za účelem jejího ocenění, tzn. Ocenění věcí, práv a penězi ocenitelných jiných hodnot, k datu prohlášení úpadku tj. 5.3.2013 podle ustanovení § 219 Insolvenčního zákona (IZ).

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 5715-302/2013 byl zpracován podle stavu ke dni 4.3.2013, tj. k datu den před prohlášením úpadku na společnost VETA ZLÍN, s.r.o., na základě provedené inventarizace majetku odsouhlasené insolvencím správcem. Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu 23.4.2014.

Základem hodnoty v tomto odhadu není tržní hodnota, protože situace úpadku obchodní společnosti neskýtá podmínky pro aplikaci definice tržní hodnoty a její řešení nejsou na relevantním trhu obvyklé a proto nesplňují ani definici ceny obvyklé. Ocenění předmětného majetku je zpracováno převážně v úrovni **tzv. likvidační hodnoty**, což je způsob tíšňového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu a tam, kde již v době tohoto ocenění existují předpoklady pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku a to s ohledem na vážnoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty. Základní informace o společnosti jsou uvedeny v kapitole 2 původního znaleckého posudku, přecenění majetkové podstaty je obsahem kapitoly 3.

Hodnota části majetkové podstaty společnosti **VETA ZLÍN, s.r.o.**, byla znalcem odhadnuta majetkovou metodou likvidační hodnoty na částku :

14 000 000 Kč.

Slovy : Čtrnáctmilionů korun českých

Poznámka: ocenění majetku v tomto dodatku ke znaleckému posudku je pro účely veřejné dražby ve smyslu §13 odst.1 zákona 26/2006 Sb. (Zákon veřejných dražbách) odhadem ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé.

Za zprávu odpovídá ing. Vojtěch Masařík

V Uherském Hradišti 28.4.2014

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Dodatek č.1 ke Znaleckému posudku jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku, cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5715-302/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura.