

O obvyklé ceně nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany
ve vlastnictví**

**KM 1 INDUSTRY s.r.o.,
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 24, 252 30 Řevnice, IČ: 286 84 818**

Objednatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s.
Široká 5, Praha 1, PSČ 110 00
IČ: 284 90 738

Zpracovatel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Týnská 633/12, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00
IČ: 289 33 362

Účel posudku: Zjištění tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Posudek je vyhotoven ve třech exemplářích a obsahuje včetně titulní strany a příloh 61 stran.

V Praze dne 27. 2. 2014

Vyhotovení č.: 1

Obsah

1	Rekapitulace.....	3
2	Jméno a osvědčení.....	4
3	Předpoklady a omezující podmínky	5
4	Použitá literatura a jiné zdroje.....	6
5	Definice základních pojmů.....	7
5.1	Metody ocenění.....	7
5.2	Výběr základních pojmů oceňování	8
6	Nález	9
6.1	Předmět a účel znaleckého posudku.....	9
6.2	Datum znaleckého posudku.....	9
6.3	Podklady pro zpracování znaleckého posudku.....	9
6.4	Základní informace o nemovité věci	10
7	Vývoj trhu nemovitostí.....	14
7.1	Vývoj trhu nemovitostí	14
7.2	Vývoj trhu s pozemky	17
7.3	Vývoj trhu komerčních nemovitostí.....	18
7.3.1	Administrativní objekty	18
7.3.2	Průmyslové a skladové nemovitosti	21
8	Ocenění.....	23
8.1	Volba metody ocenění.....	23
8.2	Výpočet hodnoty staveb výnosovou metodou	23
8.2.1	Výpočet hodnoty stavby č.p. 754 výnosovou metodou	23
8.2.2	Výpočet hodnoty skladových prostor výnosovou metodou	27
8.2.3	Rekapitulace hodnot staveb	31
8.3	Výpočet hodnoty pozemků porovnávací metodou	32
8.4	Rekapitulace hodnot nemovitých věci	34
9	Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	35
9.1	Rekapitulace hodnot	35
9.2	Závěrečná analýza	35
10	Výsledek ocenění.....	36
11	Přílohy.....	38

1 Rekapitulace

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany (stavba č. p. 754 na parc. č. 287/1, stavba bez čp/če na parc. č. 288/3, stavba bez čp/če na parc. č. 288/4 a pozemky parc. č. 287/1, č. 287/2, č. 287/3, č. 287/4, č. 288/2, č. 288/3, č. 288/4, č. 288/5) ve vlastnictví společnosti KM 1 INDUSTRY s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 24, 252 30 Řevnice, IČ: 286 84 818.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod spis. zn. KSPH 35 INS 8966/2012, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 5, PSČ 110 00, IČ: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 5. 2. 2014.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice - Trnovany je stanoven ve výši:

9 093 000,00 Kč

(slovy: Devět milionů devadesát tři tisíc korun českých)

Omezující podmínky:

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách. Zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Dne: 27. 2. 2014

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

2 Jméno a osvědčení

Jméno a osvědčení:

Equity Solutions Appraisals s.r.o.

Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00

IČ: 289 33 362

Osvědčení:

Zpracovatel tímto osvědčuje, že

- nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem znaleckého posudku;
- odměna získaná za provedení znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách;
- zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování;
- nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

3 Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- 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;
- 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;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu posudku, identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s obchodním zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování;
- znalecký posudek byl zpracován na podkladu standardů mezinárodní organizace TEGoVA.

4 Použitá literatura a jiné zdroje

- Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- Attl, J., Poláček, B.: Posudek znalce a podnik. Praha 2006, C.H.Beck., ISBN 8071795038;
- Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. Praha 2006, Linde Praha, 4. aktualizované vydání, ISBN 978-80-7201-761-4;
- Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011.
- The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997;
- The International Valuation Standards Committee (2007): International Valuation Standards 2007. Eighth Edition. IVSC, 2007;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty objektů. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha 2004, Ceduk, ISBN 80-902109-3-7;
- Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha 1996, Ceduk, ISBN 80-902109-0-2;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica, 1. vydání, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha 2006, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 80-86929-14-0;
- Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>.

5 Definice základních pojmů

5.1 Metody ocenění

Ocenění dle cenových předpisů je ocenění nemovité věci (dále také „nemovitosti“) provedené podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb. a č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění na bázi cen pořízení vychází především z údajů, za jakou finanční částku byl majetek skutečně pořízen. V případě oceňování dlouhodobého majetku, tedy i nemovitostí, může tento způsob ocenění vést ke značné odchylce od ekonomické reality, přičemž je obvyklé, že čím delší je časový horizont mezi pořízením a oceněním aktiv, tím významnější je tato odchylka v ocenění. Konkrétní podoba tohoto ocenění je provedena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými prováděcími předpisy k tomuto zákonu, zejména vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí a ze zkušeností a odborných znalostí Znalce.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítu z vlastnictví nemovitosti plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže, jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitosti a hodnota oceňované nemovitosti je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž koeficienty 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.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovitosti. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitostí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

5.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) - je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobní poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

6 Nález

6.1 Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice – Trnovany (stavba č. p. 754 na parc. č. 287/1, stavba bez čp/če na parc. č. 288/3, stavba bez čp/če na parc. č. 288/4 a pozemky parc. č. 287/1, č. 287/2, č. 287/3, č. 287/4, č. 288/2, č. 288/3, č. 288/4, č. 288/5) ve vlastnictví společnosti KM 1 INDUSTRY s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 24, 252 30 Řevnice, IČ: 286 84 818.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod spis. zn. KSPH 35 INS 8966/2012, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 5, PSČ 110 00, IČ: 284 90 738.

6.2 Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 5. 2. 2014. Místní šetření bylo provedeno dne 5. 2. 2014.

6.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- Výpis z KN LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany k datu 10. 12. 2013
- Znalecký posudek č. 2901/123/2007 k datu 9. 11. 2007
- Znalecký posudek č. N30271/09 k datu 31. 7. 2009

2) Podklady získané zhotovitelem:

- Soupis majetkové podstaty dlužníka
- Kopie katastrální mapy příslušných pozemků
- Fotodokumentace z místního šetření
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet

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

6.4 Základní informace o nemovité věci

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Stavba č. p. 754 na parc. č. 287/1, stavba bez čp/če na parc. č. 288/3, stavba bez čp/če na parc. č. 288/4 a pozemky parc. č. 287/1, č. 287/2, č. 287/3, č. 287/4, č. 288/2, č. 288/3, č. 288/4, č. 288/5
Adresa nemovité věci:	Thámová č. p. 754, Teplice-Trnovany, 415 01 Teplice
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Teplice
Katastrální území:	766259 Teplice-Trnovany
Počet obyvatel:	50 330

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitostem je zapsáno dle výpisu z KN LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany. Jako vlastníci oceňovaných nemovitostí je uvedena společnost KM 1 INDUSTRY s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 24, 252 30 Řevnice, IČ: 286 84 818.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu:

Viz výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku).

Věcné břemeno

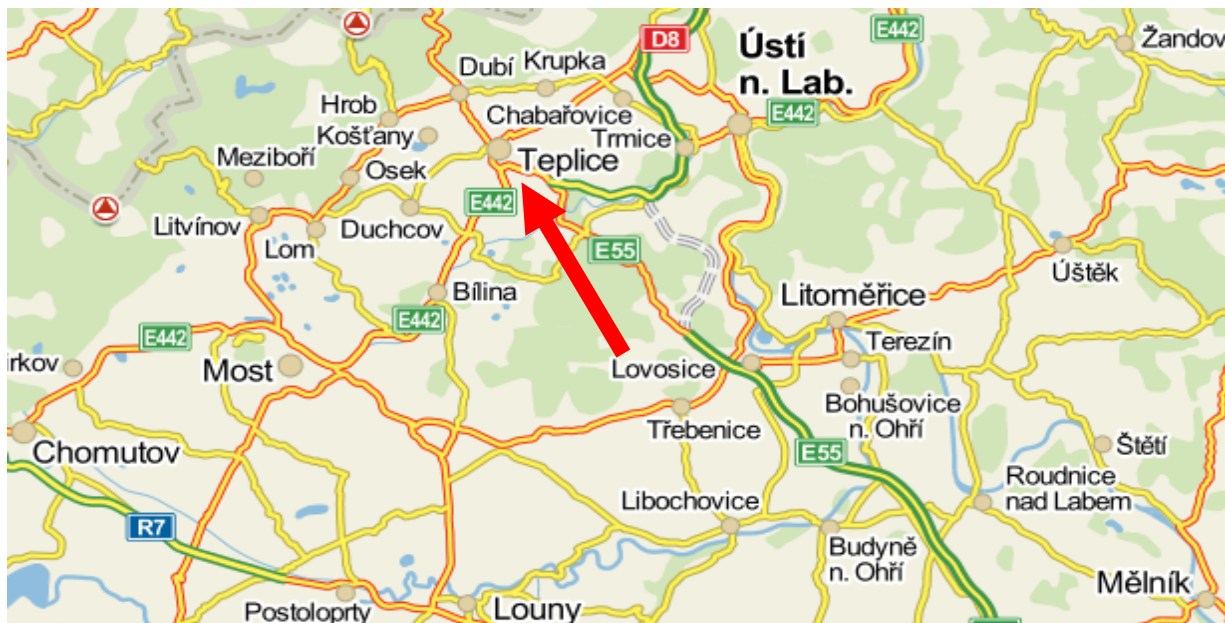
Nezjištěno.

Technická dokumentace

Technická dokumentace nebyla předložena.

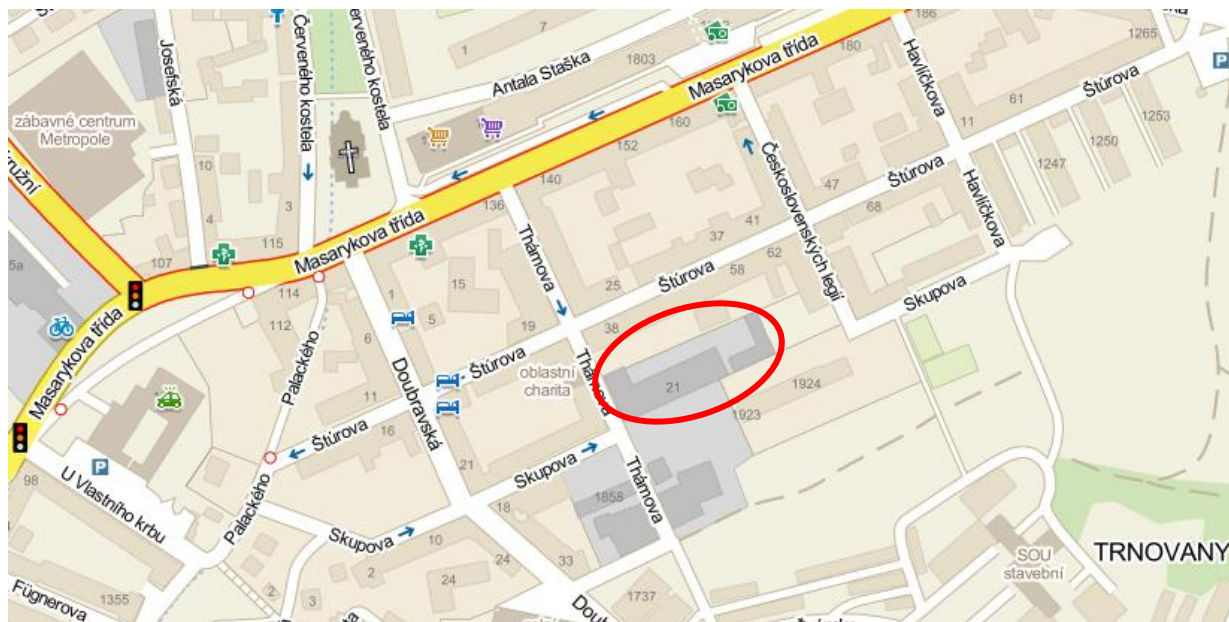
Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci zapsané na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany se nachází v obci Teplice, Ústecký kraj. Leží 15 km západně od Ústí nad Labem v kotlině mezi Krušnými horami a Českým středohořím.



Teplice jsou lázeňské statutární město v Ústeckém kraji. Je zde rekonstruovaný lázeňský komplex s celou řadou lázeňských domů. Mimo oblast lázeňské péče má město rozsáhlou síť ordinací praktických i odborných lékařů, pět domů s pečovatelskou službou, nemocnici s poliklinikou a 11 lékáren. Ve městě funguje 16 základních, převážně příspěvkových škol a řada škol středních. Jsou zde kulturní i sportovní příležitosti. Teplice jsou plně občansky vybaveny, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v městské části Trnovany, které leží na severovýchodě Teplic, v ulici Thámova. Nemovitost leží cca 2 km od centra města. Spojení s centrem je zajištěno městskou hromadnou dopravou.



Oceňovaná nemovitost představuje výrobně-skladovací areál zapsaný na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany. Celý areál je uzavřen oplocením, ohraničením vlastními i sousedními objekty. Při vjezdu je hlavní objekt s přístavkami, v zadní části areálu jsou přízemní sklady. V areálu se nachází hlavní stavby, vedlejší stavby, venkovní úpravy a zařízení (tovární komín, venkovní schodiště, zpevněné plochy, rampy, oplocení, vrata, přípojky vody, kanalizace, elektro a plynovodu). Objekty byly dříve vytápěny z kotelny na tuhá paliva, dnes kotelna i topení mimo provoz a je nahrazováno ústředním teplovodním topením s plynovým kotlem pro administrativní část spolu se sociálním zařízením.

Na hlavním objektu provedena rekonstrukce střešní krytiny, vyměněno oplechování, v přízemí a v podzemí směrem do ulice Thámova a jižním směrem byly stávající okna odstraněny a nahrazeny sklobetonovými ventilačními okny. Byla provedena repase nákladního výtahu, včetně zprovoznění elektroinstalace v podzemí, přízemí a v 1. patře hlavního objektu. Dále byla provedena rekonstrukce sociálního zařízení, oprava stávajících ocelových oken, v administrativní části položeny nové koberce a zahájeny stavební práce na vytápění části objektu pomocí plynového kotle turbo a otopných těles Radik. Byla zavedena nová přípojka vody v délce 16m a nová přípojka plynu. Celkový stav je v zanedbaném stavu a je potřeba jeho celkové rekonstrukce.

Areál zahrnuje hlavní stavbu č. p. 754 o třech nadzemních patrech a podzemním patře, kotelnu, strojovnu, garáže (všechny tyto vedlejší stavby slouží jako skladové prostory) a příslušící pozemky.

Objekt č. p. 754

Jedná se o provozní objekt halového typu, půdorysného tvaru písmene L. Je zcela podsklepený, s třemi nadzemními patry, sedlová střecha o menším sklonu. Stavba zděná. Výtah o nosnosti 1400 kg. V přízemí byla provedena nová podlaha z plastbetonu, opraveny omítky, kovová okna, dveře v kancelářích vč. nových podlahových krytin. Zřízena nová vodovodní a plynová přípojka.

Objekt se skládá stavebně ze tří částí. Prostřední část má zděné obvodové stěny, uprostřed jsou ocelové průvlaky podepřené ocelolitinovými sloupy, stropy jsou dřevěné. Obě krajní části jsou kombinací zděných zdí a železobetonového monolitického skeletu, železobetonové trámové stropy, průvlaky, sloupy. Tyto části zřejmě z let 1925-1930.

Dispozice: 1PP-schodiště, nákladní výtah, bývalá kantýna, jídelna s kuchyní, sociální zařízení, šatny a umývárny, výměník, velká hala, kompresorovna. V současné době upravené na skladový prostor, okna sklobetonová, betonové podlahy, elektroinstalace – bez vytápění, osekání omítky do výše 1m. V 1. NP - schodiště se sociálním zařízením, dva halové prostory pro skladování, nákladní výtah, administrativní část. Ve 2. NP – tři halové prostory. Ve 3. NP – tři halové prostory, poškozené podlahy vlhkostí, bez vytápění. 3. NP není v současné využíván. Zastavěná plocha tohoto objektu činí 1 296,27 m².

Objekt expedice

Bývalý sklad expedice přistavěný k hlavní budově. Jedná se o jeden prostor propojený s hlavní budovou, s vraty do nádvoří. Podlaha je v úrovni ramp, ocelová konstrukce s vyzdívkou, střešní krytina ze skleněných tabulí, oplechování z pozinkovaného plechu, betonová podlaha, okna sklobetonová. Bez údržby. Zastavěná plocha tohoto objektu činí 126,63 m².

Objekt strojovny

Objekt je přistavěn k hlavní budově vedle kotelny. Přízemní zděná stavba s pultovou střechou. Zdivo tl. 30 cm, luxferová okna, plechová vrata a dveře, krytina lepenková, oplechování z pozinkovaného plechu. Bez údržby. Zastavěná plocha činí 60,96 m².

Objekt kotelny

Zděná stavba se sedlovou střechou, uvnitř nefunkční kotle na tuhá paliva. Bez údržby. Zastavěná plocha činí 97,25 m².

Sklady

Jedná se o přízemní zděné řadové sklady postavené ve tvaru písmene L. Část je zastřešena sedlovou střechou o malém sklonu, druhá část je zastřešena pultovou střechou. Střešní krytina z vlnitého plechu, z vlnitého eternitu a lepenkové krytiny, oplechování z pozinkovaného plechu. Využíváno jako sklady i částečně ke garážování. Bez údržby. Celková zastavěná plocha těchto skladů činí 437,17 m².

Zděný sklad

Zděný přízemní sklad s pultovou střechou, nepodsklepený s nízkou půdičkou. Nevyužíván. Zastavěná plocha: činí 36,02 m².

Zděný sklad

Samostatně stojící zděný přízemní sklad s pultovou střechou. Nevyužíván. Zastavěná plocha činí 22,78 m².

Přístřešek nad rampou

Kovový přístřešek nad rampou, bez údržby, nevyužíván.

Přístřešek vstupu

přistavěn k hlavní budově vedle vrat. Je přes něj přístup do areálu pro pěší. Nevyužíván, bez údržby.

Tovární komín zděný

Postaven u kotelny, spodní část osmiboký hranol, vrchní část kruhový komín zděný. Stáří cca 75 let, nevyužíván, bez údržby.

Komín větrací

Zděný, umístěný u strojovny. Nevyužíván, bez údržby.

V tabulce níže je zobrazena celková výměra pozemků. Pronajímatelná plocha pozemků je stanovena ve výši 1 500 m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jedná se o rovné pozemky s možností napojení na kompletní inženýrské sítě.

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra pozemku [m ²]
287/1	zastavěná plocha a nádvoří	2 724
287/2	společný dvůr	412
287/3	manipulační plocha	79
287/4	společný dvůr	78
288/2	manipulační plocha	482
288/3	zastavěná plocha a nádvoří	246
288/4	zastavěná plocha a nádvoří	211
288/5	jiná plocha	112
Celkem		4 344

V tabulce níže je zobrazena pronajímatelná plocha jednotlivých objektů a pozemků.

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Pronajímatelná plocha [m ²]
Hlavní objekt č. p. 754	1 296,27	3 600,00
Expedice	126,63	127,00
Strojovna (jako sklad)	60,96	61,00
Kotelna (jako sklad)	97,25	97,00
Sklady	437,17	437,00
Zděný sklad	36,02	36,00
Zděný sklad	22,78	23,00
Celkem	2 077,08	4 381,00
Pozemky		1 500,00

7 Vývoj trhu nemovitostí

7.1 Vývoj trhu nemovitostí

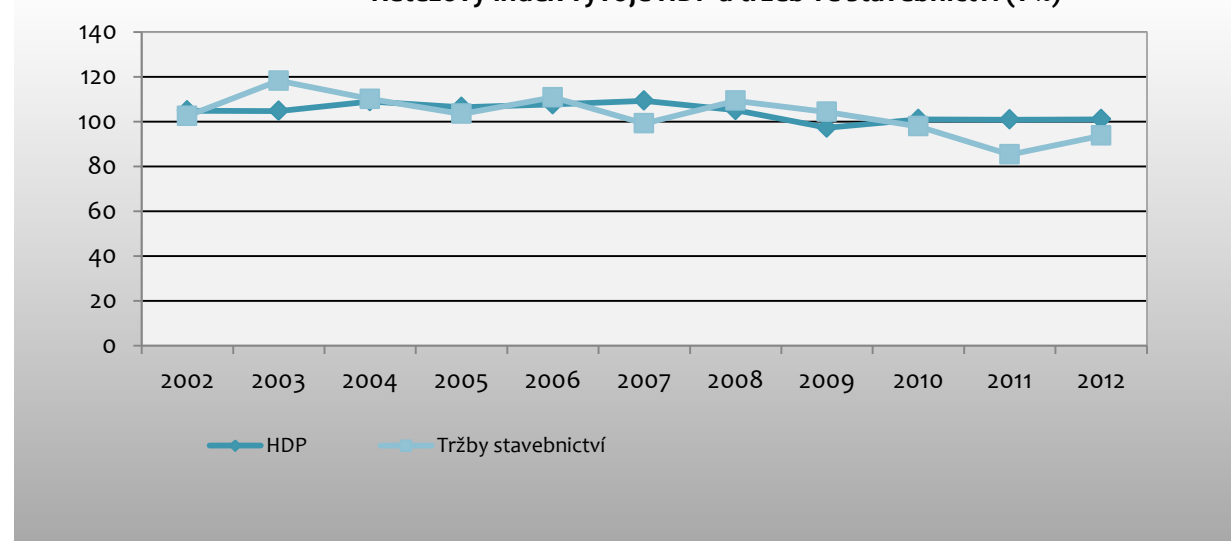
Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Ukazatel [v mld. Kč]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
HDP	2 449	2 568	2 688	2 929	3 116	3 353	3 663	3 848	3 739	3 775	3 807	3 844
Tržby ve stavebnictví	236	242	286	315	326	361	358	391	408	399	340	318

Z tabulky vývoje HDP je patrné, že od roku 2001 do roku 2008 prošla Česká republika obdobím intenzivního rozvoje. V průběhu tohoto období došlo k růstu HDP o 1,4 bilionu korun, což představuje nárůst o 60 % původní hodnoty. Roky následující jsou pak ve znamení poklesu s následným utlumeným růstem. Důvodem je dopad mezinárodní krize, která se nejvýrazněji promítla v roce 2009, kdy HDP meziročně pokleslo o 3 %. V letech 2010 až 2012 se HDP vracelo na úroveň předkrizovou.

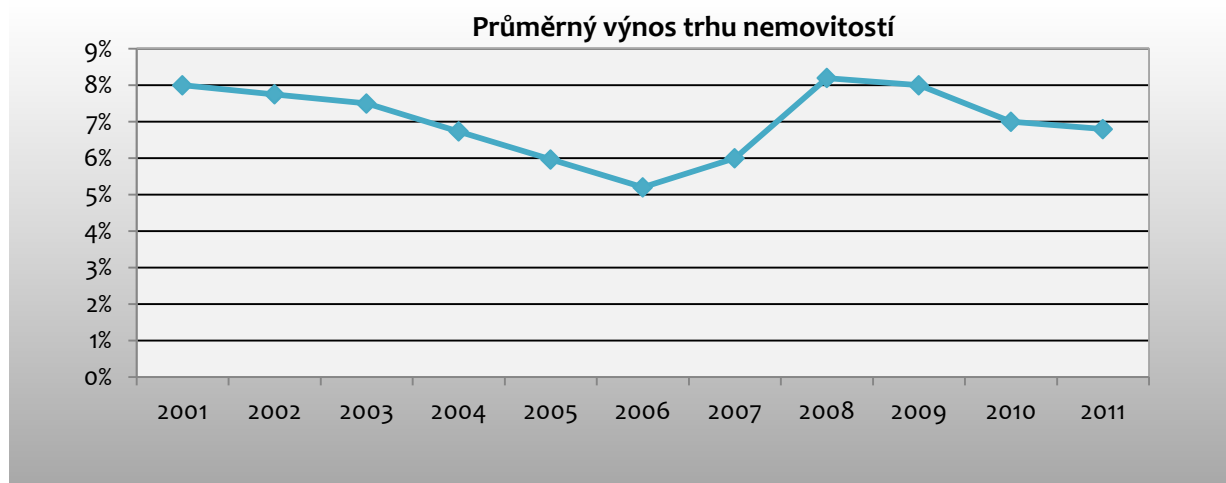
Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u orientačního vývoje tržeb ve stavebnictví, které jsou pro účely předmětné analýzy počítány jako suma orientačních hodnot na vydaná stavební povolení. Rostoucí trend tržeb ve stavebnictví je ztlačován až do roku 2009, ve kterém dosáhla hodnota tržeb více než 400 miliard korun. Rokem 2010 počínaje se v odvětví projevuje útlum.

Řetězový index vývoje HDP a tržeb ve stavebnictví (v %)



Provázanost obou veličin je patrná z grafu řetězového indexu HDP a tržeb ve stavebnictví, který vypovídá o meziroční změně daného ukazatele. Vzhledem k tomu, že je HDP veličinou agregovanou, jsou jeho hodnoty stabilnější než pouze u jedné jeho složky, tedy tržby ve stavebnictví.

V roce 2008 dochází k růstu tržeb ve stavebnictví, zatímco ekonomika jako celek je již v útlumu. V těchto letech se pravděpodobně vytváří na trhu jakási spekulativní bublina, jejíž negativní dopad se projeví v letech následujících. V roce 2010 se tempa růstu tržeb ve stavebnictví a HDP srovnávají a v roce 2011 se pak projevuje silná korekce v tržbách stavebnictví, kdy meziročně dochází k poklesu o cca 15 %. I rok následující je ve znamení meziročního poklesu tržeb stavebnictví, ale tento pokles už není tak rapidní jako v roce předchozím. V letech následujících se dá předpokládat opětovné srovnání indexu vývoje tržeb stavebnictví s indexem vývoje HDP.



Další sledovanou charakteristikou trhu je jeho výnosnost. Vývoj výnosnosti na trhu nemovitostí v první části sledovaného období, tedy do roku 2006, zaznamenává setrvalý pokles. V roce 2007 dochází k prolomení trendu, kdy se výnosnost vrací na hodnotu 6 %. V roce následujícím se pak na trhu plně projevuje dopad krize a výnos meziročně skokově stoupá na hodnotu 8 %. Tento skok se dá vysvětlit zvýšením rizikové přírážky v souvislosti s nejistotou, kterou krize přináší. Výnosnost se drží na stabilní úrovni ještě v roce následujícím, ale od roku 2010 je patrný opětovný pokles.

Ukazatel [v %]	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inflace	1,80	0,10	2,80	1,90	2,50	2,80	6,30	1,00	1,50	1,90	3,30
Meziroční růst cen nemovitostí	4,10	4,32	3,29	6,37	3,66	5,03	4,79	4,66	-0,46	-1,31	-5,48
Reálný růst cen nemovitostí	2,30	4,22	0,49	4,47	1,16	2,23	-1,51	3,66	-1,96	-3,21	-8,78

V době předkrizové rostly ceny nemovitostí průměrně o cca 4,5 % ročně. Tento růst byl však pouze nominální, to znamená, že při prodeji nemovitosti by majitel získal průměrně o 4,5 % více peněžních prostředků než v roce předcházejícím, ale není jasné, jakou kupní sílu by tento obnos peněz měl. Tento problém řeší ukazatel reálného růstu cen nemovitostí, který nominální růst očistí o výši inflace. Velikost inflace dosahovala v předkrizovém období průměrné hodnoty 2 %, čímž byl reálný růst cen nemovitostí snížen na hodnotu cca 2,5 %.

V roce 2008, tedy prvním roce krize, dochází k více než 6% inflaci. I když meziročně vzrostly ceny nemovitostí o téměř 5 %, tento růst nevyváží velikost inflace a dochází k reálnému poklesu cen nemovitostí. V letech následujících se sice velikost inflace stabilizuje na nižších hodnotách, ale začne docházet k nominálnímu poklesu cen nemovitostí, který je v jednotkách reálných ještě akcelerován výší inflace. V posledním sledovaném roce tak dochází k téměř 9% meziročnímu reálnému poklesu cen nemovitostí.

Pro účely provedení analýzy konkrétní nemovitosti je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Pro účely tohoto posudku se nemovitosti dělí na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Stavební pozemky jsou pozemky, které byly buď na základě pověřené instituce určeny k zastavění, nebo již zastavěné jsou. Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady a popřípadě trvalým travním porostem. Do kategorie lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem spadají pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a pozemky, které tak evidované nejsou, ale jsou zalesněné. Pozemky vodní plochy jsou pozemky s vodním dílem, vodní nádrže, zamokřenou plochou a další. Jiné pozemky představují doplněk k pozemkům, vymezeným výše.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty a bytové domy.

Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Byty a bytové domy o typ nemovitostí poskytuje bydlení hromadného charakteru.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se dále člení na:

1. **administrativní objekty** - Objekt tohoto typu je převážně využíván pro provoz kanceláří.
2. **maloobchodní prostory** - Do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny.
3. **průmyslové a skladové nemovitosti** - Tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami.
4. **hotelová a jiná ubytovací zařízení** - Účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

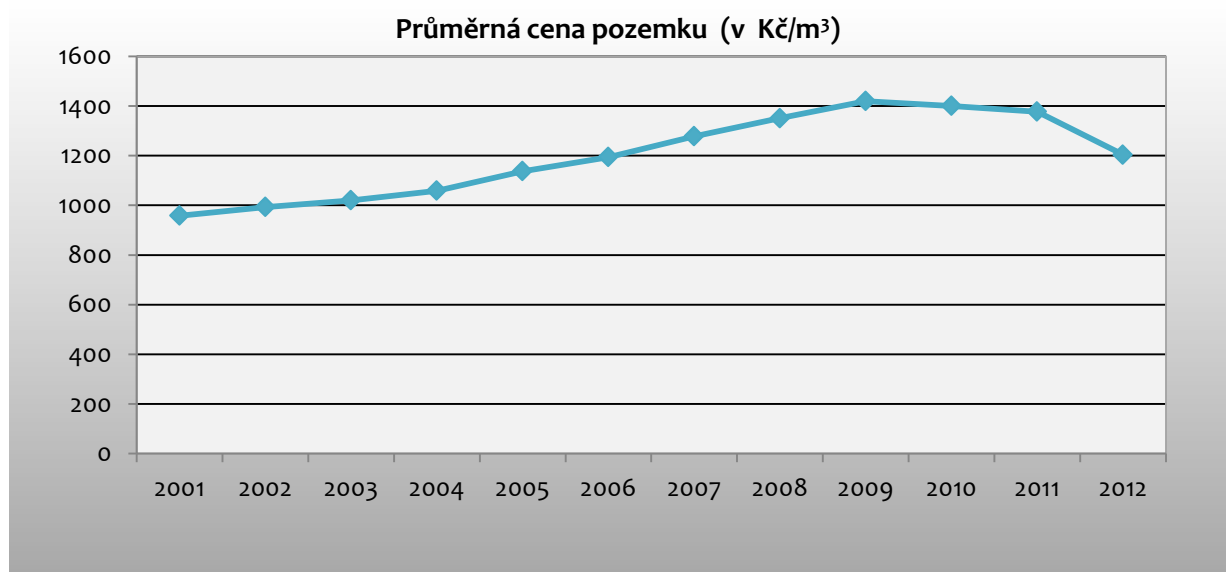
7.2 Vývoj trhu s pozemky

Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Analýza cen pozemků vychází z indexu růstu cen pozemků v letech 2001 až 2012, který byl vztažen k absolutní hodnotě průměrné ceny pozemku za jeden metr čtvereční v roce 2011. Vynásobením příslušných indexů s hodnotou absolutní byla odvozena řada průměrné ceny pozemku za sledované období zobrazená v následující tabulce.

Ukazatel [v Kč/m ²]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Cena pozemku	958	993	1 020	1 059	1 137	1 194	1 278	1 351	1 420	1 400	1 377	1 203
Řetězový cenový index	x	1,036	1,028	1,038	1,074	1,050	1,070	1,057	1,051	0,986	0,983	0,874

Vývoj průměrné ceny pozemku je vykreslen i v následujícím grafu.

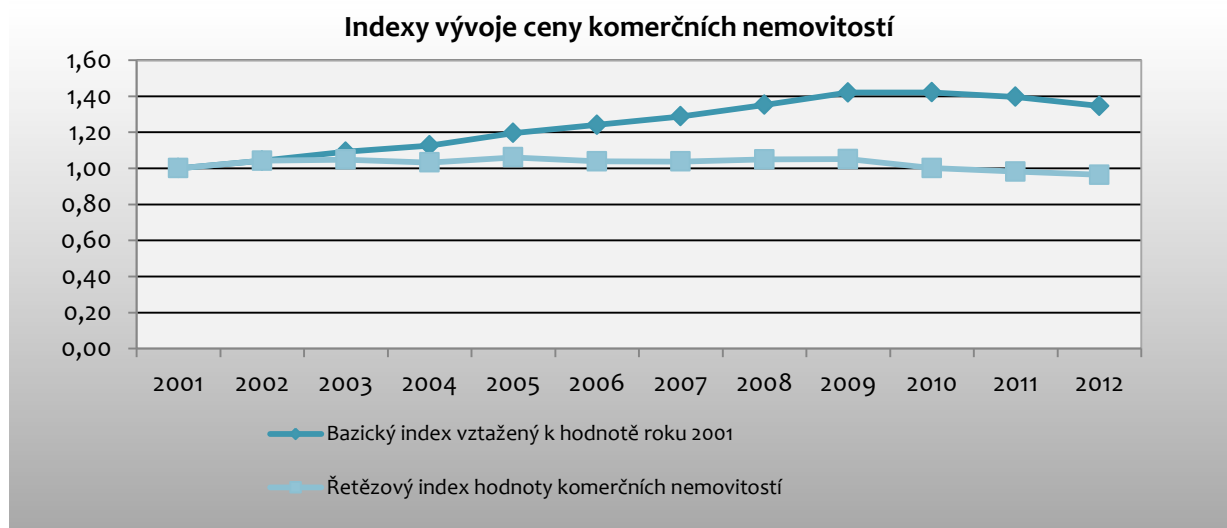


Vývoj cen pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Typický je růst cen pozemků v období před vypuknutím krize. Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku cca 950 korun na jeden metr čtvereční. Tato cena se v průběhu následujících 8 let navýšila o dalších 450 korun na metr čtvereční, takže těsně před vypuknutím krize (2009) dosahovala cena jednoho metru čtverečního více než 1400 korun. Ve dvou následujících letech dochází k porušení rostoucího trendu a cena pozemků velmi mírně klesá, těsně pod 1400 korun za metr čtvereční (2011). K největšímu poklesu cen dochází v roce 2012, kdy pozemky meziročně ztrácí 12,5 % a klesají na hodnotu 1200 korun za metr čtvereční.

7.3 Vývoj trhu komerčních nemovitostí

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **administrativní objekty** - Objekt tohoto typu je převážně využíván pro provoz kanceláří.
2. **maloobchodní prostory** - Do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny.
3. **průmyslové a skladové nemovitosti** - Tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami.
4. **hotelová a jiná ubytovací zařízení** - Účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplaty.



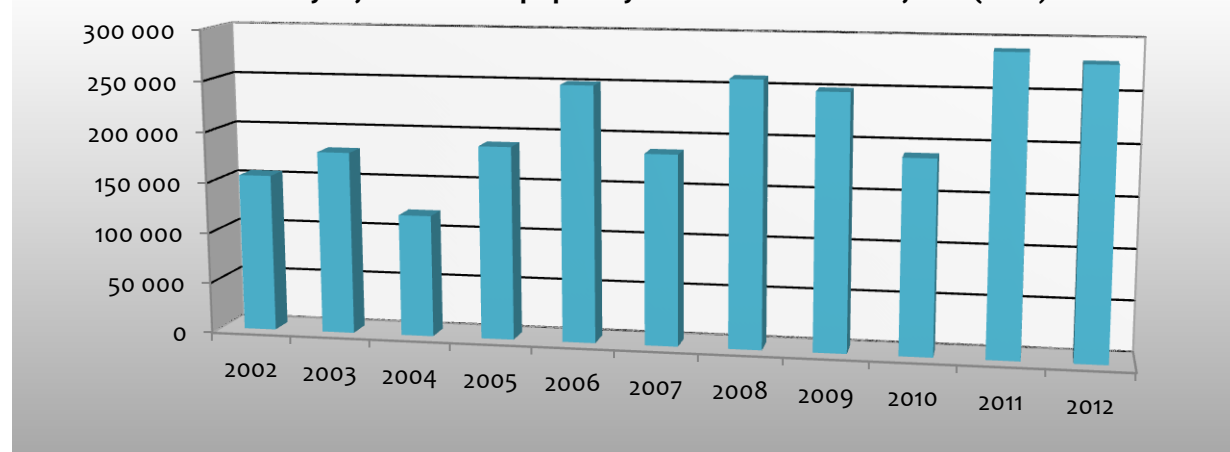
Graf indexu vývoje ceny komerčních nemovitostí ukazuje vývoj hodnoty nemovitostí v čase, tzn., jakou hodnotu by měla komerční budova s neměnnými geograficko-technickými charakteristikami v různých časových okamžicích. Zatímco index řetězový vyjadřuje meziroční změnu hodnoty, index bazický je kumulace těchto indexů až k roku 2001.

Trend vývoje hodnoty nemovitostí se dělí do dvou částí. V první části sledovaného období, která končí rokem 2009, dochází k růstu hodnoty rezidenčních nemovitostí. Tento jev je patrný jednak z rostoucího indexu bazického, ale i z hodnoty indexu řetězového, která je vyšší než 1. Rok 2010 je rokem stabilizace, kdy hodnota nemovitosti zůstala meziročně na stejné úrovni, což už by se dalo vysvětlit jako projev krize. Po roce 2010 pak dochází na trhu komerčních nemovitostí k výraznějším projevům v důsledku vlivu finanční krize a hodnota komerčních nemovitostí od roku 2009 pozvolna klesá.

7.3.1 Administrativní objekty

Pro trh s administrativními objekty, které jsou zastoupeny objekty, poskytujícími kancelářské prostory, je typický převis nabídky nad poptávkou po těchto nemovitostech (více než 10% kancelářských prostor je neobsazených, viz dále), což má za následek posílení vyjednávací pozice nájemce oproti pronajímateli. Z tohoto důvodu je vývoj trhu jako celku nejlépe patrný z ukazatele realizované poptávky.

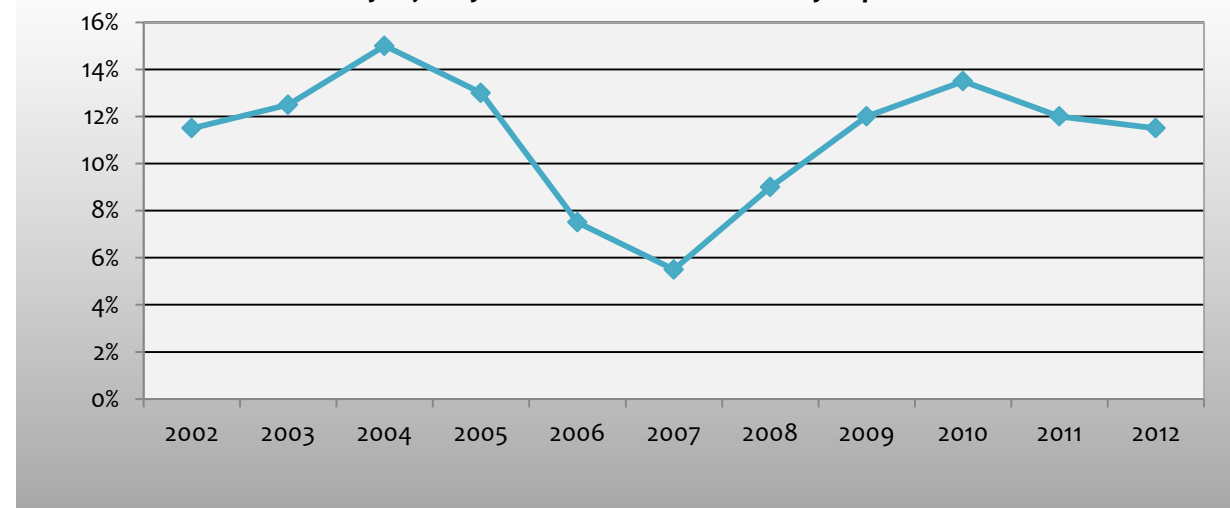
Vývoj realizované poptávky administrativních objektů (v m²)



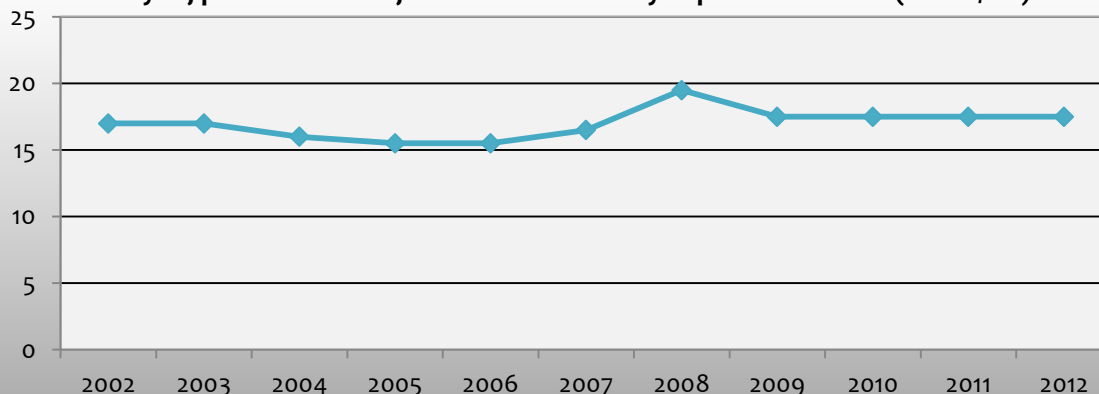
I když vývoj realizované poptávky vykazuje vysokou míru variability, je v průběhu sledovaného období patrný rostoucí trend. V roce 2010 došlo k velkému poklesu realizované poptávky zhruba na úroveň 70 % předchozích dvou let. Tento pokles byl způsoben pravděpodobně působením finanční krize, což je patrné i ze struktury sjednaných smluv. Více než 40 % smluv uzavřených v roce 2010 byly smlouvy, které pouze předjednávaly podmínky stávajících nájemních smluv.

Proti poklesu v roce 2010 stojí výrazný nárůst (cca 50 % oproti předchozímu roku) realizované poptávky v roce 2011. V roce 2011 dochází také k poklesu podílu smluv upravujících stávající podmínky na úroveň 30 %. Nárůst poptávky je čitelný i z velikosti sjednaných smluv. Oproti roku 2010, kdy nebyla sjednána žádná transakce přesahující 10 000 m², v roce 2011 jich bylo sjednáno hned 5.

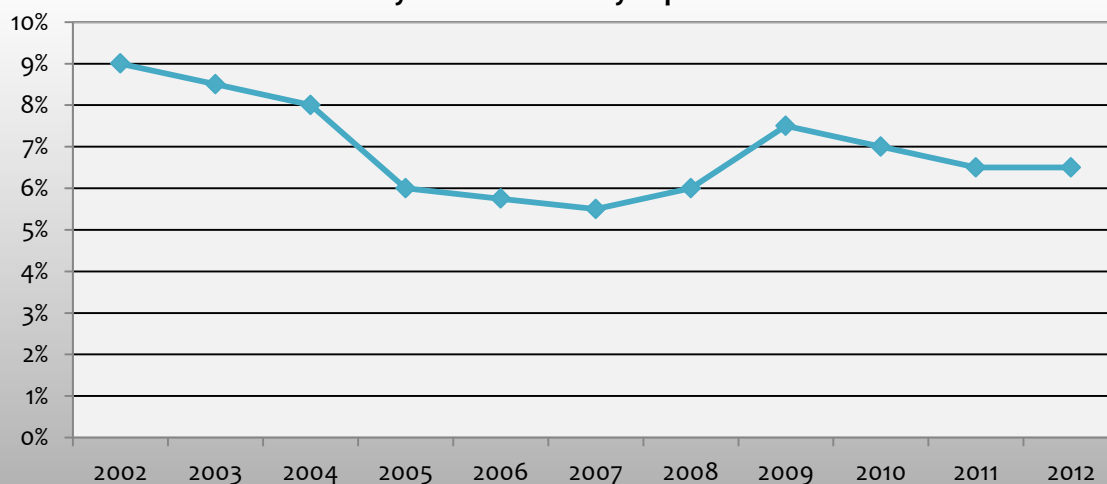
Vývoj míry neobsazenosti kancelářských prostor



Graf vývoje míry neobsazenosti ukazuje, jaká procentní část trhu kancelářských prostor je v daném roce neobsazená. V průběhu sledovaného období dochází k velkým výkyvům. Maximální dosažená hodnota neobsazenosti kanceláří je na úrovni téměř trojnásobku hodnoty minimální. Důvodem pro tyto výkyvy je vysoká možnost nových projektů ovlivnit celkový trh. Trh kanceláří v Praze o velikosti cca 3 mil m² může být jediným projektem bez sjednaných budoucích nájemníků o velikosti 30 000 m² ovlivněn až o jedno procento.

Vývoj průměrného nájemného kancelářských prostor v Praze (v EUR/m²)

Vzhledem k povaze trhu kanceláří, tedy převaze vyjednávací pozice nájemníků, jsou ceny kancelářských prostor na relativně nízké a stabilní úrovni. Tento trend se projevoval nejintenzivněji v prvních letech sledovaného období, kdy průměrná cena nájemného za metr čtvereční Praze klesla z původních cca 17 Eur až k 15 Eurům roku 2006. Ve dvou letech následujících pak dochází k oživení a nájemné stoupá až k 20 Eurům na metr čtvereční. V roce 2009 pak klesá hodnota nájemného na úroveň 17,5 Eur na metr čtvereční, na které se stabilně drží až do konce sledovaného období.

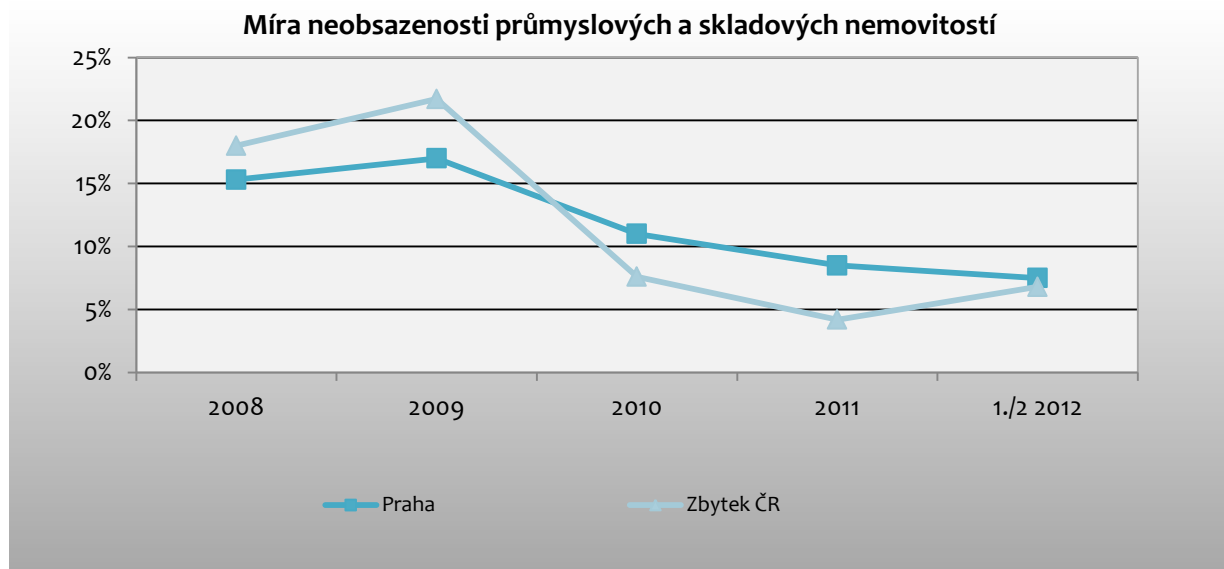
Prime yield z kancelářských prostor

Prime yield¹ z kancelářských prostor dosahoval ve sledovaném období nejvyšších hodnot na počátku sledovaného období. V roce 2002 dosahoval prime yield úrovně 9 %. Ve dvou následujících letech pak dochází k pozvolnému poklesu s následným skokem v roce 2005, kdy meziročně prime yield klesá o 2 procentní body na úroveň 6%. V následujících třech letech dochází ke stagnaci pouze s mírnými výkyvy. Až v roce 2009 přichází další šok pravděpodobně v souvislosti s globální krizí, kdy prime yield meziročně stoupá o 1,5 %. V následujících letech přichází korekce a ke konci sledovaného období se výše prime yield ustaluje na úrovni 6,5%.

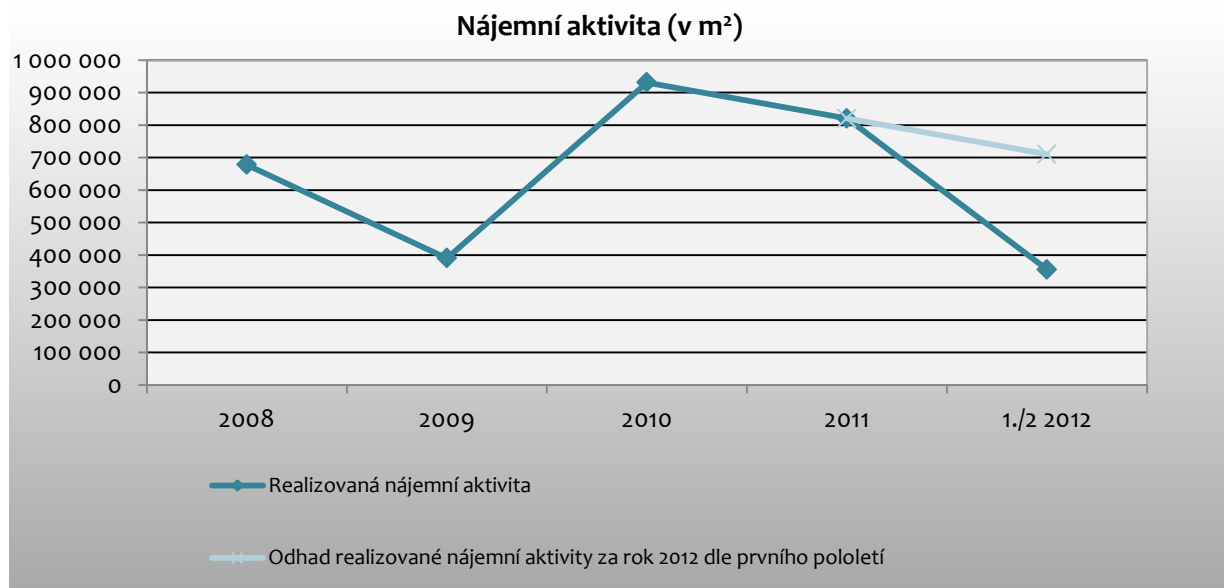
¹ Prime yield - Výnosová míra dosažena u nejkvalitnějších nemovitostí na trhu

7.3.2 Průmyslové a skladové nemovitosti

Trh průmyslových a skladových nemovitostí, které jsou zastoupeny převážně výrobními halami a sklady, s počátkem krize vykazoval silné známky útlumu. V roce 2009 dosáhla míra neobsazenosti pražských skladových a průmyslových nemovitostí přibližně 17 % a mimo Prahu dokonce 22 %.



Následující rok znamenal pro trh korekci extrémních hodnot a míra neobsazenosti se vrací na úroveň okolo 10 %. Při regionálním rozložení je vidět, že intenzivnější pokles nastal v oblastech mimo Prahu, kde dosáhla míra neobsazenosti až na úroveň 8 % (meziroční pokles o 15 procentních bodů). V Praze, která vykazuje nižší míru variability, klesá míra neobsazenosti o 6 procentních bodů na úroveň 11 %. Další vývoj míry neobsazenosti v Praze pak téměř lineárně směřuje k hodnotě 7,5 %, které je dosaženo v polovině roku 2012. Ve zbytku republiky se míra neobsazenosti dostává až pod úroveň 5 % v roce 2011 a následně se vrací a úroveň 7 %.



Graf nájemní aktivity potvrzuje útlum trhu s průmyslovými a skladovými nemovitostmi v roce 2009. Z původní hodnoty téměř 700 tis m² roku 2008 dochází k meziročnímu poklesu až na 400 tis m². Rok 2010 je rokem oživení trhu a nájemní aktivita dosahuje výše až 900 m². V roce 2011 pak dochází k mírné korekci prudkého vze-

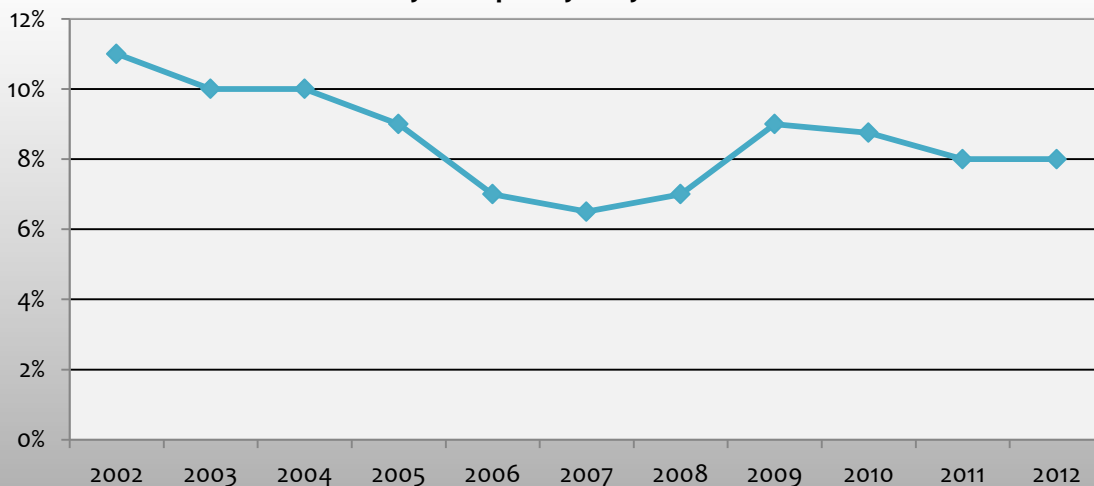
stupu na hodnotu 800 tis m². Na základě dat z první poloviny roku 2012 a předpokladu stability vývoje ve druhé polovině roku 2012 se dá přepokládat lineární pokles na hodnotu cca 700 tis m².

Region	Výše měsíčního nájemného [v EUR/m ²]
Praha	2,75 - 4,50
Plzeň	3,70 - 4,35
Ostrava	3,20 - 4,35
Brno	4,25 - 5,00
Zbytek ČR	3,90 - 4,50

Největší variability, co do výše běžného měsíčního nájemného za m² dosahuje Praha. V pražském regionu se pohybují ceny od 2,75 do 4,50 EUR za m² za měsíc. Důvodem pro tuto variabilitu je rozdílnost ve velikosti jednotlivých nemovitostí. Zatímco nájem za větší jednotky (od 2 500 m²) dosahuje i méně než 3 EUR za m² za měsíc, u jednotek menších může naopak dosáhnout i výše dvojnásobné.

Trh průmyslových nemovitostí se vyznačuje nejvyšší mírou prime yield z komerčních nemovitostí. Počáteční hodnota sledovaného období na úrovni 11% do roku 2006 vykazovala pozvolný pokles, který byl následovaný roku 2005 meziročním skokovým poklesem o cca 2 procentní body. Nová úroveň prime yield ve výši okolo 7 % se na trhu stabilizovala ještě ve dvou následujících letech. Rok 2009 pro trh průmyslových nemovitostí, ve kterém propukla globální krize, znamenal skokový růst prime yield až k 9 %, což znamená meziroční změnu o 2 procentní body. Do roku 2011 pak dochází ke korekci hodnoty k 8 %, na které se prime yield stabilizoval až do konce sledovaného období.

Prime yield z průmyslových nemovitostí



8 Ocenění

8.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno na bázi tržních hodnot porovnávací a výnosovou metodou. Nemovité věci budou pro účely tohoto posudku rozděleny na stavby s příslušnými pozemky a pozemky ostatní plochy. Stavby budou oceněny výnosovou metodou, jelikož je jedná o nemovitou věc využívanou ke komerčním účelům. Pozemky, které se nachází v areálu, budou oceněny na základě metody porovnávací.

Výnosová metoda na bázi tržních hodnot nahlíží na nemovitost jako na zdroj budoucích příjmů a měří hodnotu nemovitosti výší očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Hodnota je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější bude prospěch z nemovitosti, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potenciálního poptávajícího. Výnosovou hodnotu tak můžeme definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Budoucí prospěch z nemovitosti je možné definovat jako rozdíl mezi všemi pozitivními efekty plynoucími z vlastnictví nemovitosti a mezi podmiňujícími negativními efekty. Čistý efektivní výnos pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti chápeme jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, resp. výnosy z nemovitosti, a výdaji, resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku.

Porovnávací metoda na bázi tržních hodnot je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitostí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovitosti bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitosti a hodnota oceňované nemovitosti je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Srovnávací nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

8.2 Výpočet hodnoty staveb výnosovou metodou

Předmětem ocenění jsou stavby, které budou rozděleny na hlavní stavbu č. p. 754 nacházející se na parcele č. 287/1 a ostatní objekty sloužící jako skladové prostory.

8.2.1 Výpočet hodnoty stavby č. p. 754 výnosovou metodou

Zastavěná plocha stavby č. p. 754 nacházející se na pozemku parc. č. 287/1 činí 1 296,27. Pronajímatelná plocha tohoto objektu je stanovena ve výši 3 600 m².

Výnosová hodnota nemovité věci bude vycházet z obvyklé ceny nájmu obdobných nemovitostí na základě porovnání měsíčního nájmu vzorku kvalitativně podobných nemovitostí.

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitostí nelze její výši převzít z diskontních měr veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Jako metodu stanovení diskontní míry byla použita metoda stavebnicová, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné tento postup stanovení diskontní míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP$$

kde,

r ... je diskontní míra oceňované nemovité věci;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... další přírážky, výše nezahnuté.

Maximum diskontní míry bylo převzato z veřejně dostupných historických maxim diskontních měr, které jsou publikovány poradenskými společnostmi a následně stanoveno dle odborného úsudku znalce. Diskontní míra u nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 20 %, která je zmiňována v odborné literatuře.



Bezriziková diskontní míra

Bezrizikovou diskontní 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.

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	2,43
Datum ocenění	5. 2. 2014



Riziková přírážka

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

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

- 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 nemovité věci.

Rizika trhu nemovitostí 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, riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného apod.).

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

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitá věc nachází, umístění nemovité věci v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajimatelnost nemovité věci. Dalším specifickým rizikem jsou rizika spojená s možnými živelnými katastrofami apod.

- 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 - průměrné;
3 - zvýšené;
4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů znalec zohlednil výsledky místního šetření a aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

- 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 (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

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

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

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní 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.

Na základě výše uvedené funkce a hraničních parametrů znalec dále propočítal rizikové přírážky pro jednotlivé stupně rizika (viz tabulka níže).

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,56	0,56	0,14
Průměrné	2,43	1,43	0,35
Zvýšené	3,78	2,78	0,67
Vysoké	5,89	4,89	1,18

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění Předmětu ocenění

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Zvýšené	0,69
Politická rizika	Zvýšené	0,69
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,69
Míra konkurenčního prostředí	Vysoké	1,19
Poptávka	Vysoké	1,19
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Vysoké	1,19
Specifická rizika oceňované nemovité věci		
Atraktivita lokality v rámci obce	Vysoké	1,19
Dopravní dostupnost lokality	Vysoké	1,19
Havárie a živelné katastrofy	Vysoké	1,19

Celková riziková přírážka	9,19
Bezriziková úroková míra	2,43
Kapitalizační míra	11,62

■ Výpočet obvyklého nájemného

Popis srovnávacích objektů:

1. Smetanova, Košťany - k pronájmu výrobní a skladové prostory v Košťanech u Teplic v patrovém objektu po rekonstrukci s užitnou plochou 693 m². Plocha v 1.NP 458 m² se sv. výškou 3,70m, plocha ve 2.NP 235 m² se sv. výškou 3,86m. V 1.NP prostory rozděleny na výrobní/skladovou část, kanceláře (20 m²) se soc. zařízením a 2 šatnami. K dispozici nákladní rampa + další 2 nákladové sekce. V objektu nákladní výtah s nosností 1.000 kg. Ve 2.NP je výrobní/skladová plocha s výtah. prostorem. Podlahy z leštěného betonu, osazena okna s bezp. sklem, vytápění plyn. kotli. V objektu dostatečný přívod elektřiny z trafostanice, osazena podružná měření elektro, vody a plynu. V současnosti jsou prostory pronajaty, volné od května 2014. Možnost dohody o pronájmu části plochy (1 podlaží). V areálu vjezd pro kamiony, asfaltová komunikace, kamerový systém. Dobrá dostupnost, 15km hraniční přechod Cínovec;

2. Modlanská, Trnovany - pronájem výrobních prostor v Teplicích, ulice Modlanská, v bývalém areálu Somet. Celková plocha pronájmů je od 20 m² až 1500 m². Prostory se nachází ve 2., 3. a 4. patře budovy. K dispozici je elektřina, voda, plyn, topení, velký nákladní výtah o nosnosti 2000 kg, parkoviště. Příjezd až k budově. Před areálem je zastávka MHD. Objekt je zabezpečen;

3. Žižkova, Ústí nad Labem - k pronájmu prostory vhodné k výrobě v Obchodním a výrobním areálu Žižkova v centru města Ústí nad Labem. Strategická poloha na sjezdu dálnice D8 s přímým napojením do centra, parkování pro firemní vozy, tak i vozy zákazníků uvnitř areálu, zabezpečení na PCO. Prostory od 200 do 1100m² vhodné pro jakoukoliv obchodní činnost, možné přizpůsobit a zrekonstruovat dle požadavků konkrétního nájemce;

4. Kostelní, Starý Most - pronájem výrobní haly, včetně skladových prostor o rozloze 1.482 m² v klidné části starého Mostu u Kostela. Jedná se o pronájem částí výrobního závodu, vhodného k podnikání nebo výrobě produktů nebo skladovacích prostor. Je možno si pronajmout a vybrat z většího množství výrobních hal, skladů, garáží a kanceláří;

Obvyklé nájemné předmětné nemovité věci je stanoveno komparací se srovnávacími objekty. Cena předmětné nemovité věci je stanovena komparací se srovnávacími objekty. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

- K1 - koeficient velikosti výměr,
- K2 - koeficient vlastních pozemků,
- K3 - koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 - koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 - koeficient transakce.

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	28 000,00	693,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	32,32
2.	4 000,00	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	32,00
3.	46 000,00	1000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	36,80

4.	70 000,00	1482,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	37,79
----	-----------	---------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Pro porovnání nájmu nemovitostí byly použity 4 srovnávací nemovitosti, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovitosti.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	31,68
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	37,03
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	34,19

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	3 600,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	34,19
Celková cena nájemného [Kč]	123 094,63
Cena nájemného po zaokrouhlení [Kč]	123 000,00

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitostí. Výpadek nájemného se odhaduje na 20 %, náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti a pojištění se odhadují na 25 %. Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 811 800,00 Kč.

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	123 000,00
Roční výnosy [Kč]	1 476 000,00
Výpadek nájemného [%]	20,00
Výpadek nájemného [Kč]	295 200,00
Náklady na údržbu [%]	25,00
Náklady na údržbu [Kč]	369 000,00
Čistý roční výnos [Kč]	811 800,00
Kapitalizační míra [%]	11,62
Hodnota nemovitosti [Kč]	6 988 663,98
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	6 989 000,00

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty je kalkulován včetně příslušných pozemků.

8.2.2 Výpočet hodnoty skladových prostor výnosovou metodou

Ostatní stavby s příslušnými pozemky nacházející se v areálu jsou využívány za účelem skladových prostor. Jejich pronajímatelná plocha je stanovena ve výši 781 m².

Výnosová hodnota nemovité věci bude vycházet z obvyklé ceny nájmu obdobných nemovitostí na základě porovnání měsíčního nájmu vzorku kvalitativně podobných nemovitostí.

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitostí nelze její výši převzít z diskontních měr veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Jako metodu stanovení diskontní míry byla použita metoda stavebnicová, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné tento postup stanovení diskontní míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP$$

kde,

r ... je diskontní míra oceňované nemovité věci;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... další přírážky, výše nezahnuté.

Maximum diskontní míry bylo převzato z veřejně dostupných historických maxim diskontních měr, které jsou publikovány poradenskými společnostmi a následně stanoveno dle odborného úsudku znalce. Diskontní míra u nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 20 %, která je zmiňována v odborné literatuře.



Bezriziková diskontní míra

Bezrizikovou diskontní 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.

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	2,43
Datum ocenění	5.2.2014



Riziková přírážka

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

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

- 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 nemovité věci.

Rizika trhu nemovitostí 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, riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného apod.).

Specifická rizika oceňované nemovité věci – souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitou věc. Specifické riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory následovně:

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitá věc nachází, umístění nemovité věci v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajimatelnost nemovité věci. Dalším specifickým rizikem jsou rizika spojená s možnými živelnými katastrofami apod.

- 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 výsledky místního šetření a aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

- 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 (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

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

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

kde,

$RP \dots$ je riziková přírážka;

$r_f \dots$ je bezriziková diskontní míra;

$(a^x - 1) \dots$ 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.

Na základě výše uvedené funkce a hraničních parametrů znalec dále propočítal rizikové přírážky pro jednotlivé stupně rizika (viz tabulka níže).

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,52	0,52	0,14
Přiměřené	2,32	1,32	0,36
Zvýšené	3,54	2,54	0,69
Vysoké	5,40	4,40	1,19

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění Předmětu ocenění

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Zvýšené	0,69
Politická rizika	Zvýšené	0,69
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,69
Míra konkurenčního prostředí	Vysoké	1,19
Poptávka	Vysoké	1,19
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Vysoké	1,19
Specifická rizika oceňované nemovité věci		
Atraktivita lokality v rámci obce	Vysoké	1,19
Dopravní dostupnost lokality	Vysoké	1,19
Havárie a živelné katastrofy	Vysoké	1,19

Celková riziková přírážka	9,19
Bezriziková úroková míra	2,43
Kapitalizační míra	11,62

■ Výpočet obvyklého nájemného

Popis srovnávacích objektů:

- Gagarinova, Teplice** - pronájem skladové haly typ Jeseník včetně 3 vytápěných kanceláří, 720 m². K zavážení skladovacího prostoru lze využít dvoje vrata z průčelí haly a jedny vrata z boční strany, kde je umístěna zásobovací rampa. Sociální zázemí lze užívat ve správní budově SBD Mír (sousední budova). Hala je vhodná na skladování materiálu nebo jako výrobní prostor. Prostory jsou suché a čisté. Sklad se nachází v oploceném areálu;
- Teplice** - pronájem haly v Teplicích, Trnovanech. Hala je situována do oploceného objektu. Z obou stran haly je příjezdová rampa, možnost otáčení nákladních vozů s návěsem. Celková plocha skladu činí 1.172 m² (3 kanceláře, sociální místnost, 2x WC, sprcha, archiv, skladové prostory se světlou výškou 4,3m);
- Dlouhá, Krupka** - hala stojí na velkém pozemku, za jehož hranicí je k dispozici vlečka. Má dostatečně velký vjezd (i pro kamion), mostní jeřáb do 5t, nástupní rampu a zabezpečení napojené na pult centrální ochrany. Vedle haly jsou k dispozici dvě kanceláře s kompletním sociálním vybavením, ústředním topením a internetem. Pozemek je oplocen, uzamykatelná vjezdová vrata;
- Ústí nad Labem** - pronájem haly o ploše 560 m² s nákladním výtahem. Hala má možnost využití jako velkého skladu, případně na zhotovení kanceláří. Přístup na pozemek velmi dobrý, včetně vjezdu pro kamiony. Hala se nachází v průmyslové zóně, blízko centra města Ústí nad Labem;

Obvyklé nájemné předmětné nemovité věci je stanoveno komparací se srovnávacími objekty. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

- K1 - koeficient velikosti výměr,
- K2 - koeficient vlastních pozemků,
- K3 - koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 - koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 - koeficient vybavení,
- K6 - koeficient ostatních vlivů,
- K7 - koeficient transakce.

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly použity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	25 200,00	720,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	28,00
2.	60 000,00	1172,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	40,96
3.	30 000,00	700,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	34,29
4.	18 480,00	560,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	26,40

Pro porovnání nájmu nemovitostí byly použity 4 srovnávací nemovitosti, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovitosti.

Název	Hodnota
-------	---------

Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	26,40
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	40,96
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	32,41

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	781,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	32,41
Celková cena nájemného [Kč]	25 312,47
Cena měsíčního nájemného po zaokrouhlení [Kč]	25 000,00

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitostí. Výpadek nájemného se odhaduje na 20 %, náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti a pojištění se odhadují na 25 %. Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 165 000,00 Kč.

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	25 000,00
Roční výnosy [Kč]	300 000,00
Výpadek nájemného [%]	20,00
Výpadek nájemného [Kč]	60 000,00
Náklady na údržbu [%]	25,00
Náklady na údržbu [Kč]	75 000,00
Čistý roční výnos [Kč]	165 000,00
Kapitalizační míra [%]	11,62
Hodnota nemovitosti [Kč]	1 420 460,16
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	1 420 000,00

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty je kalkulován včetně příslušných pozemků.

8.2.3 Rekapitulace hodnot staveb

V tabulce níže je zobrazena výsledná cena objektu č. p. 754 a staveb sloužících jako skladové prostory vypočítané na základě výnosové metody.

Název	Hodnota
Objekt č.p. 754 [Kč]	6 989 000,00
Skladové prostory [Kč]	1 420 000,00
Výsledná cena staveb celkem [Kč]	8 409 000,00

8.3 Výpočet hodnoty pozemků porovnávací metodou

Část pozemků nacházející se v areálu je možné také využívat jako skladové plochy, výměra těchto ploch je stanovena na 1 500 m².

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitostí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Trnovany** - k prodeji parcelu o výměře 8799 m². Nachází se v centru Teplic hned vedle hlavní komunikace, která je využita jako dopravní tepna pro nákladní dopravu. Na tomto poměrně rovném, ze dvou stran ohraničeném pozemku nestojí žádná stavba. Součástí pozemku je i vlastní příjezdová komunikace. Vzhledem k atraktivnímu umístění pozemku je více než vhodný pro průmyslovou nebo komerční výstavbu;
- 2. Riegrova, Trnovany** - Prodej pozemku o výměře 8.277 m². Vše je vedeno jako ostatní plocha. Pozemek sousedí s čerpací stanicí ONO a dalšími subjekty. Jednou stranou je u silnice Riegrova, v zadní části je železnice. Pozemek má vlastní příjezdovou komunikaci, která je ve spoluvlastnictví se sousedy. Sítě jsou na hranici pozemku;
- 3. Gagarinova, Trnovany** - k prodeji pozemky o celkové ploše 7088 m², které se nachází v ulici Gagarinova, Teplicích - Trnovanech. Vhodné jsou ke komerčnímu využití či k výstavbě domova pro seniory s čerpáním státních dotací k tomuto účelu. Jedná se o pozemky parc. č. 2101/52 - ostatní plocha (1347 m²) a 2101/74 - ostatní plocha (65 m²), dále 2101/80 - orná půda (4033 m²) a 2101/2 - orná půda (1643 m²). Pozemky jsou ve vlastnictví jednoho majitele a nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny a zástavními právy. Inženýrské sítě v dosahu. V okolí je zástavba panelových domů se zelení s docházkovou vzdáleností k veškeré občanské vybavenosti;



Cena předmětné nemovité věci je stanovena komparací se srovnávacími objekty.

i	Výměra pozemku [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě
1.	8799	Trnovany	velmi dobrá	-
2.	8277	Riegrova	velmi dobrá	na hranici pozemku
3.	7088	Gagarinova	velmi dobrá	v dosahu

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

K1 - koeficient velikosti výměr,
K2 - koeficient vlastních pozemků,
K3 - koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 - koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 - koeficient vybavení,
K6 - koeficient ostatních vlivů,
K7 - koeficient transakce.

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

Jednotkou je metr čtvereční plochy nemovité věci.

i	Nabídková cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	4 900 000,00	8799,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	400,95
2.	4 900 000,00	8277,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	426,24
3.	5 316 000,00	7088,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	540,00

Pro porovnání nemovitostí byly použity 3 srovnávací nemovitosti, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	400,95
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	540,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	455,73

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Plocha pozemků [m ²]	1 500,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	455,73
Celková cena nemovitosti [Kč]	683 595,00
Cena nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	684 000,00

8.4 Rekapitulace hodnot nemovitých věcí

V tabulce níže je zobrazena výsledná cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany vypočítaná na bázi tržních hodnot.

Název	Hodnota
Výsledná hodnota objektů zjištěná na bázi tržních hodnot výnosovou metodou [Kč]	8 409 000,00
Výsledná hodnota pozemků zjištěná na bázi tržních hodnot porovnávací metodou [Kč]	684 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k.ú. Teplice-Trnovany [Kč]	9 093 000,00

9 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

9.1 Rekapitulace hodnot

Výsledná cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany (stavba č. p. 754 na parc. č. 287/1, stavba bez čp/če na parc. č. 288/3, stavba bez čp/če na parc. č. 288/4 a pozemky parc. č. 287/1, č. 287/2, č. 287/3, č. 287/4, č. 288/2, č. 288/3, č. 288/4, č. 288/5) vč. zjištěného příslušenství:

Název	Hodnota
Výsledná cena nemovitých věcí zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč]	9 093 000,00

9.2 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení. Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany vč. zjištěného příslušenství činí **9 093 000,00 Kč**.

10 Výsledek ocenění

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany (stavba č. p. 754 na parc. č. 287/1, stavba bez čp/če na parc. č. 288/3, stavba bez čp/če na parc. č. 288/4 a pozemky parc. č. 287/1, č. 287/2, č. 287/3, č. 287/4, č. 288/2, č. 288/3, č. 288/4, č. 288/5) ve vlastnictví společnosti KM 1 INDUSTRY s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 24, 252 30 Řevnice, IČ: 286 84 818.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod spis. zn. KSPH 35 INS 8966/2012, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 5, PSČ 110 00, IČ: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 5. 2. 2014.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany je stanoven ve výši:

9 093 000,00 Kč

(slovy: Devět milionů devadesát tři tisíc korun českých)

Pozn.: Výsledná cena je uvedena včetně DPH ve výši 21 %.

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

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16. 12. 2009 pod č. j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 18-1104/2014 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 14045.

V Praze dne 27. 2. 2014

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Posudek zpracoval:

Ing. Kateřina Vejmelková

11 Přílohy

- Příloha 1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7745 k. ú. Teplice-Trnovany
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy příslušných pozemků
- Příloha 3 Fotodokumentace z místního šetření
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)
- Příloha 5 Bezriziková úroková míra - Evropská Centrální Banka