

Value Consulting a.s., znalecký ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Ostrava-Vítkovice, Mírová 18, IČ: 253 64 391

Zadavatel:

Horizont ISPL v.o.s.

Koněvova 177/61

Ostrava

insolvenční správce RAN, spol. s r.o., Veselá 228, 763 15, IČ: 00559687, KSBR 31 INS
11983 / 2014

Znalecký posudek č. 172/232/2016

**Ocenění pozemků p. č. 263, 264/8 (bez staveb) a zbytku
areálu nemovitých věcí na LV 372, k. ú. Veselá u Zlína
obvyklou cenou**

Datum ocenění: 8.12.2016

Datum zpracování: 8.12.2016

Počet vyhotovení: 4 x

Číslo vyhotovení: 1

Anotace ocenění

Zadavatel:	Horizont ISPL v.o.s., Koněvova 177/61, Ostrava, insolvenční správce RAN, spol. s r.o., Veselá 228, 763 15, IČ: 00559687, KSBR 31 INS 11983 / 2014
Úkol:	Ocenění pozemků p. č. 263, 264/8 (bez staveb) a zbytku areálu nemovitých věcí na LV 372, k. ú. Veselá u Zlína obvyklou cenou
Účel ocenění:	Pro účely zcizení v insolvenčním řízení
Datum ocenění:	8.12.2016
Datum prohlídky:	17.5.2016, 8.12.2016
Předmět oceňování:	Stavby a pozemky areálu
Popis předmětu:	Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na listu vlastnictví č. 372 pro katastrální území Veselá u Zlína
Použité metody:	U staveb: Metoda tržního porovnání Výnosová metoda U pozemků: Metoda tržního porovnání
Znalec:	Znalecký ústav Value Consulting a.s. zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných

papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a
strojního zařízení, se sídlem Mírová 18, Ostrava-
Vítkovice, IČ: 25 36 43 91

**Statutární zástupce
ústavu:**

Ing. Radim Dědic, Ph.D.

Zpracovatelé:

Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Tomáš Hovjacký

Konzultanti:

K vyhotovení Znaleckého posudku nebyl přibrán žádný
konzultant

Počet stran:

28 stran

Počet příloh:

4 přílohy

Počet vyhotovení:

4 x (z toho 1 x znalec)

Rozdělovník:

3 x originál zadavatel, 1 x kopie znalec

Obsah

I. Úvod.....	4
I.1. Zadání (účel ocenění).....	4
I.2. Základní pojmy	4
I.3. Zkratky.....	5
I.4. Podklady dodané zadavatelem	5
I.5. Základ hodnoty	5
I.6. Rozsah ocenění	6
I.7. Návrh obvyklé ceny	6
II. Metody oceňování	7
II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty	7
II.2. Metoda výnosová.....	7
II.3. Metoda tržního porovnání	9
III. Nález.....	11
IV. Posudek: vlastní ocenění	15
IV.1. Volba metody ocenění	15
IV.2. Obvyklá cena v rámci zcizení v insolvenční pro pozemky.....	16
IV.3. Porovnávací hodnota staveb.....	18
IV.4. Výnosová hodnota staveb	19
IV.5. Souhrnné ocenění	22
V. Závěrečná zpráva.....	23
Seznam literatury.....	27
Seznam příloh.....	28

I. Úvod

I.1. Zadání (účel ocenění)

Ocenění pozemků p. č. 263, 264/8 (bez staveb) a zbytku areálu nemovitých věcí na LV 372, k. ú. Veselá u Zlína obvyklou cenou.

I.2. Základní pojmy

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice IVSC/TEGoVA, Evropské oceňovací standardy EVS, Mezinárodní oceňovací standardy IVS).

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

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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.

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

I.3. Zkratky

Přehled hlavních použitých zkratk v ocenění:

ČSÚ	Český statistický úřad
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
NP	Nadzemní podlaží
OP	Obestavěný prostor
PP	Podzemní podlaží
THU	Technicko hospodářské ukazatele
RTS	RTS, a.s., Brno
NUS	Náklady na umístění stavby
ZP	Zastavěná plocha

I.4. Podklady dodané zadavatelem

- Znalecký posudek č. 2567-31/2015 znalce Grant Thornton Valuations, a.s. (dále jen posudek **GT**).
- Znalecký posudek č. 22-5-2015/105 znalce BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. (dále jen posudek **BDO**).
- Znalecký posudek č. 161/221/2016 znalce Value Consulting a.s. (dále jen posudek **VC**).

I.5. Základ hodnoty

Obvyklá cena. Obvyklou cenu pro účely tohoto ocenění ztotožňujeme s tržní hodnotou. S ohledem na účel ocenění, kterým je zcizení nemovitých věcí v insolvenčním řízení, se musíme zabývat také tím, zda jsou pro tyto účely naplněny všechny předpoklady obvyklé ceny ve smyslu tržní hodnoty, a to zejména předpoklad tržní hodnoty, že se nejedná o zcizení v tísní. V rámci insolvenčního řízení a řešení úpadku konkurzem je insolvenční správce povinen zpeněžovat majetkovou podstatu a upokojit věřitele ze získaného výtěžku; musí při tom postupovat s řádnou péčí. Z tohoto základního znaku konkurzu plyne, že v případě zcizení majetku v insolvenci se nejedná o běžnou desinvestici, kdy vlastník se může dle aktuální situace rozhodnout, že zcizení majetku se neuskuteční. V odborné veřejnosti i ve znaleckých posudcích pro účely insolvencí se objevují různé názory, avšak pro účely našeho ocenění můžeme tyto názory shrnout tak, že u zcizování majetku v insolvencích se určitý prvek prodeje v tísní objevuje. **Proto v předkládaném ocenění budeme pracovat se standardem hodnoty v úrovni obvyklé ceny ve smyslu tržní hodnoty v rámci zcizení v insolvenci (také jenom obvyklá cena v insolvenci), abychom právě zohlednili tento určitý prvek tísně na straně vlastníka.**

I.6. Rozsah ocenění

Předkládaný návrh obvyklé ceny (tržní hodnoty) zejména v oblasti ocenění současného stavu předmětných nemovitých věcí a prognózy budoucího vývoje vychází z následujících skutečností:

Historie a podstata nemovité věci

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovité věci

Ekologická zatížení nemovité věci

Věcná břemena, zástavy

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy.

I.7. Návrh obvyklé ceny

Obvyklá cena je navržena podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se mění v období vývoje tržního hospodářství, finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno účelem, pro který se obvyklá cena majetku zjišťuje. **V případě předkládaného ocenění je to zejména fakt zcizení v rámci insolvenčního řízení, když úpadek vlastníka je řešen konkurzem.**

II. Metody oceňování

Návrh obvyklé ceny věcí nemovitých vychází z obvykle užívaných metod:

1. Metoda stanovení věcné hodnoty
2. Metoda výnosová
3. Metoda tržního porovnání.

II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitých věcí snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění tedy může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanoveno pomocí některé z běžně užívaných metod.

Při stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje, zejména: zastavěná plocha, obestavěný prostor, stáří stavby, úpravy stavby, reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, opotřebení stavby, užívání stavby, ostatní (zejména statika, poruchy, vady apod.).

Pro výpočet znehodnocení stavby je nutné zjistit, příp. stanovit: stáří stavby a stav běžné údržby, technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení, provedené opravy a výměnu jednotlivých konstrukčních prvků, předpokládanou životnost, metodu výpočtu opotřebení a odůvodnění jejího použití.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí a druhu pozemku. Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne obvyklá cena za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků je tedy často preferována metoda porovnávací.

II.2. Metoda výnosová

Základem pro nejčastěji používaný budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky ČR, tak i možné rizikové faktory (jak současné, tak budoucí).

Stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí můžeme shrnout v následujícím obecném schématu:

	Čisté roční nájemné
-	Náklady spojené s provozem
=	Čistý roční výnos
-	Podíl výnosu připadající na pozemek
=	Podíl výnosu připadající na stavbu
x	Zásobitel
=	Výnosová hodnota stavby
+	Hodnota pozemku
=	Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu nemovitých věcí (včetně pozemku) pak obecně stanovíme na základě následujícího vzorce, který uvažuje s možností růstu čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a s vlivem inflace:

$$VHN = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{(1+i)(1+f)} \right)^n}{(1+i) - \frac{1+g}{1+f}} * \check{C}V_s + OCP$$

Kde:

VHN	Výnosová hodnota nemovitých věcí
$\check{C}V_s$	Čistý roční výnos připadající na stavbu
OCP	Obvyklá cena pozemku
g	Tempo růstu $\check{C}V_s$
i	Výnosová míra stavby
f	Předpokládaná inflace
n	Zbývajících doba ekonomické životnosti stavby.

Výraz se zlomkem, kterým je násoben $\check{C}V_s$, se obecně nazývá zásobitel (zohledňující růst čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a inflaci).

Obvyklá cena pozemku je obecně odhadnuta na základě porovnávací metody.

II.3. Metoda tržního porovnání

Tato metoda ocenění nemovitých věcí (stavba i pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitých věcí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceně.

Porovnávací metodu budeme v předkládaném posudku aplikovat jako metodu přímého porovnání, kdy oceňovaný předmět porovnáváme s vybranými vzorky; tj. máme tolik porovnání, kolik máme vzorků. Jelikož žádné dva objekty nejsou stejné, budeme cenu vzorku adjustovat s ohledem na srovnatelné charakteristiky.

U pozemků se jedná o následující charakteristiky = kritéria porovnání, ke kterým jsme také nastavili jejich kvalitativní hodnocení a systém vyhodnocení.

	Relevantní vzorek prodávaného pozemku ve srovnání s předmětným pozemkem je							
Míra vzájemné odlišnosti prvku porovnání	mnohem horší	horší	mírně horší	téměř shodný	mírně lepší	lepší	mnohem lepší	
Hodnota míry vzájemné odlišnosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	
Prvek porovnání								Váha prvku porovnání
Poloha pozemku	18	12	6	0	-6	-12	-18	6
Dopravní dostupnost	12	8	4	0	-4	-8	-12	4
Vybavenost pozemku	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Intenzita využití pozemku	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Velikost pozemku	3	2	1	0	-1	-2	-3	1
Svažitost	15	10	5	0	-5	-10	-15	5
Ostatní faktory působící na cenu pozemku	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Maximální hodnota	75	50	25	0	-25	-50	-75	
Hodnota koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti)	1,700	1,467	1,233	1,000	0,767	0,533	0,300	

U staveb (případně u nájemného) se jedná o následující charakteristiky = kritéria porovnání, ke kterým jsme také nastavili jejich kvalitativní hodnocení a systém vyhodnocení.

	Relevantní vzorek stavby ve srovnání s předmětnou stavbou je							
Míra vzájemné odlišnosti prvku porovnání	mnohem horší	horší	mírně horší	téměř shodný	mírně lepší	lepší	mnohem lepší	
Hodnota míry vzájemné odlišnosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	
Prvek porovnání								Váha prvku porovnání
Stav stavby	15	10	5	0	-5	-10	-15	5
Poloha (dostupnost)	21	14	7	0	-7	-14	-21	7
Dispoziční řešení (vybavenost)	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Vliv velikosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	1
Maximální hodnota	48	32	16	0	-16	-32	-48	
Hodnota koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti)	1,700	1,467	1,233	1,000	0,767	0,533	0,300	

U vzorků často není možno pracovat s kupní cenou, neboť není veřejně známa a nejsou veřejně známy podmínky transakce, proto v těchto případech využijeme nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou však obecně vyšší než kupní ceny, což je v odborné veřejnosti obecně přijímaný fakt. V předkládaném znaleckém posudku proto využijeme srážku 15 % (0,85) z nabídkových cen, abychom tento fakt zohlednili. Výše zvolené srážky je v obvyklé úrovni.

Statisticky vyhodnocené adjustované ceny vzorků se pak stávají základnou pro tzv. výchozí jednotkovou cenu oceňovaných předmětů.

Pro finální ocenění využijeme korekcí, které v případně nutnosti pomohou lepší přilnavosti výchozí jednotkové ceny s ohledem na individuální charakteristiku toho či onoho individuálního předmětu ocenění.

III. Nález

Předmět ocenění

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku
261	94	orná půda	
262	24	zastavěná plocha a nádvoří	
<u>263</u>	<u>621</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>	
264/1	22 622	ostatní plocha	manipulační plocha
264/2	1 994	ostatní plocha	manipulační plocha
264/3	2 175	ostatní plocha	manipulační plocha
264/4	777	ostatní plocha	jiná plocha
264/5	2 823	ostatní plocha	jiná plocha
264/6	92	zastavěná plocha a nádvoří	
264/7	94	zastavěná plocha a nádvoří	
<u>264/8</u>	<u>272</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>	
264/9	95	zastavěná plocha a nádvoří	
264/10	362	zastavěná plocha a nádvoří	
264/11	405	zastavěná plocha a nádvoří	
264/13	1 089	zastavěná plocha a nádvoří	
264/14	88	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy
264/15	98	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy
265	434	zastavěná plocha a nádvoří	
266/2	1 016	zastavěná plocha a nádvoří	
273	1 153	zastavěná plocha a nádvoří	
274	1 065	zastavěná plocha a nádvoří	

275	1 593	zastavěná plocha a nádvoří	
276	1 099	zastavěná plocha a nádvoří	
294	18	zahrada	
307	444	zastavěná plocha a nádvoří	
704	1 133	ostatní plocha	jiná plocha
Celkem	41 680	x	x

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Zastavěná plocha v m ²	Č.p./č.e. stavby	Údaje dle KN	Název
262	24	bez	jiná stavba	vodárenské zařízení
<u>263</u>	<u>621</u>	<u>č.p. 227</u>	<u>stavba jiného vlastníka</u>	<u>neoceňuje se</u>
264/6	92	bez	jiná stavba	kanceláře
264/7	94	bez	jiná stavba	vrátnice
<u>264/8</u>	<u>272</u>	<u>bez</u>	<u>stavba jiného vlastníka</u>	<u>neoceňuje se</u>
264/9	95	bez	rozestavěná	jídlna
264/10	362	bez	rozestavěná	sklad
264/11	405	bez	jiná stavba	sklad
264/13	1 089	bez	rozestavěná	výrobní hala (1. a 2. NP) + kanceláře (3. NP)
264/14	88	bez	jiná stavba	zbořeniště I: základová deska
264/15	98	bez	jiná stavba	zbořeniště II: základová deska
265	434	bez	zem. stavba	sklad
266/2	1 016	bez	zem. stavba	lakovna
273	1 153	bez	zem. stavba	sklad
274	1 065	bez	rozestavěná	výrobní hala

275	1 593	bez	rozestavěná	montážní hala + sklad kovových komponentů
276	1 099	bez	zem. stavba	výrobní hala
307	444	bez	zem. stavba	šatny a sociální zázemí
264/5	163	bez	nezapsaná v KN	kanceláře
Celkem	10 044	x	x	x

Některé stavby jsou v KN propány jako rozestavěné, byť fyzicky jsou dokončeny, což bylo potvrzeno posudky BDO a GT a fyzickou prohlídkou areálu.

Vodárenské zařízení, zboženiště 2x a ocelové přístřešky nebudou oceňovány samostatně, jelikož tvoří příslušenství hlavních staveb.

Bližší popisy jsou uvedeny v Příloze č. 1, a to v rozsahu:

- LV
- Mapy 4x
- Popisy staveb
- Fotodokumentace

Historie a podstata nemovitých věcí k datu ocenění

Areál je tvořen bývalými výrobními, skladovacími a obslužnými (kanceláře, jídelna, vrátnice) nemovitostmi z přelomu 50. a 60. let minulého století. Areál je z valné většiny k datu ocenění nevyužíván. Je zabezpečena základní ostraha.

Areál je připojen na veškeré inženýrské sítě.

Technický stav jako celku je relativně dobrý, některé objekty však vykazují stopy zanedbané údržby.

Areál je dostupný po zpevněné komunikaci.

Pozemky p. č. 263, 264/8 jsou pronajaty vlastníkovu staveb (NATURVITA, a.s.) na nich ležících, a to za 80 Kč/m²/rok.

Poloha nemovitých věcí

Nemovité věci (areál) se nachází v obci Veselá, k.ú. Veselá u Zlína. Obec Veselá je větší valašskou obcí s 817 obyvateli; nalézá se severovýchodním směrem od města Zlín (cca 11 km) a severozápadním směrem od města Vizovice (cca 10 km). Obec se rozkládá na rozhraní Hostýnských vrchů a Vizovické vrchoviny. Obcí Veselá prochází silnice II. třídy. Obec má dobré autobusové spojení.

Postavení nemovitých věcí na trhu k datu ocenění

Předmětné nemovité věci můžeme z pohledu trhu s nemovitými věcmi zařadit do segmentu provozních areálů v lokalitě Veselá u Zlína.

Je možné konstatovat, že vyhlídka obchodovatelnosti daných nemovitých věcí je v daném segmentu a lokalitě průměrná, a to i při náležitém marketingu.

Ekologická zatížení nemovitých věcí k datu ocenění

Nebyly nám sděleny a o žádných nemáme informace.

Věcná břemena, zástavy a exekuce k datu ocenění

Viz Příloha č. 1 příslušné LV.

Jelikož se jedná o zcizení z insolvenčního řízení, pak dle insolvenčního zákona omezení nemovitých věcí v podobě zástav a exekucí budou vymazány.

Případná věcná břemena jsme vzali v potaz při ocenění pozemků či staveb a nebudou samostatně vyčíslena.

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ve vlastnictví jednoho vlastníka (vyjma pozemků p. č. 263, 264/8, kde stavby vlastní NATURVITA, a.s.).

Ostatní zjištěné vlivy k datu ocenění

Nejsou.

Hlavní výhody nemovitých věcí k datu ocenění

Možnost prodeje jako celku či po částech.

Relativní variabilita využití prostor v rámci stavebně-technického stavu.

Dostupnost k centrům regionu.

Vhodné pro investory, kteří nepreferují moderní a dražší skladovací a výrobní prostory.

Hlavní nevýhody nemovitých věcí k datu ocenění

V některých případech zanedbaná údržba.

Nejedná se o moderní skladovací či výrobní prostory.

Prodej areálu jako celku může být limitován jeho rozlohou a stavebně-technickým stavem.

IV. Posudek: vlastní ocenění

IV.1. Volba metody ocenění

V předkládaném odhadu obvyklé ceny budou použity následující metody pro ocenění stavby:

1. Metoda tržního porovnání.

2. Výnosová metoda.

Nákladové ocenění nebude aplikováno, protože tento přístup nevypovídá o obvyklé ceně.

Pozemky budou oceněny na základě:

1. Metoda tržního porovnání.

Vedlejší věci (např. oplocení atd.) a venkovní úpravy (např. zpevněné plochy) nebudou oceněny samostatně, protože představují standardní vybavenost, a to v souladu s obvyklými postupy pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty); jsou již zahrnuty v hodnotě staveb a pozemků.

Výstupy zvolených metod budou korigovány s ohledem na zvolený standard hodnoty, kterým je obvyklá cena v rámci zcizení v insolventci. Výše korekce, která zohledňuje určitý prvek tísně v rámci zcizení v insolventci, byla námi odborně odhadnuta v běžné výši 20 % (0,80), a to především s ohledem na:

- Odborná literatura uvádí, že podnikatelská ztráta z likvidace ve srovnání s funkčním podnikem, kterou můžeme analogicky zvažovat jako vyjádření tísně v rámci prodeje v insolventci, činí v průměru 32 %.¹
- Ze statistik dražeb (dobrovolných i nedobrovolných) na www.centralniadresa.cz plyne, že poměr ceny vydražení ku ceně stanovené posudkem pro dražbu činí v průměru za období 2011–2015 0,81 až 0,85.
- Znalecký posudek BDO aplikoval tuto srážku ve výši 20 %.

¹ Poborský, F.: K oceňování podniků v problémech: vybrané poznatky in *Odhadce a oceňování majetku*, ročník 21, číslo II, 2015, Česká komora odhadců majetku, str. 17 - 32

IV.2. Obvyklá cena v rámci zcizení v insolvenční pro pozemky

Aplikovali jsme metodu tržního porovnání, když jsme porovnáním stanovili výchozí jednotkovou cenu pro pozemky.

Výchozí jednotkovou cenu jsme dále korigovali zejména dle povahy využití individuálních pozemků s přihlédnutím k tomu, že zejména nezastavěné pozemky nepředstavují primární generátor hodnoty areálu, nýbrž zabezpečují spíše obslužnou funkci; nelze také zejména v případě ostatních ploch předpokládat jejich úplnou samotnou prodejnost (bez staveb, ke kterým budou právě plnit obslužnou funkci).

S ohledem na přehlednost předkládaného ocenění jsme ocenění založili do Přílohy č. 2.

Obvyklá cena v rámci zcizení v insolvenční pro pozemky p. č. 263, 264/8 pak činí:

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Obvyklá cena v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Obvyklá cena v Kč v insolvenční
263	621	zastavěná plocha a nádvoří		307 395	0,2	245 916
264/8	272	zastavěná plocha a nádvoří		134 640	0,2	107 712
Celkem	893	x	x	442 035	x	353 628

Obvyklá cena v rámci zcizení v insolvenční pro zbylé pozemky v areálu pak činí:

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Obvyklá cena v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Obvyklá cena v Kč v insolvenční
261	94	orná půda		11 633	0,2	9 306
262	24	zastavěná plocha a nádvoří		11 880	0,2	9 504
264/1	22 622	ostatní plocha	manipulační plocha	4 479 156	0,2	3 583 325
264/2	1 994	ostatní plocha	manipulační plocha	394 812	0,2	315 850
264/3	2 175	ostatní plocha	manipulační plocha	430 650	0,2	344 520
264/4	777	ostatní plocha	jiná plocha	153 846	0,2	123 077
264/5	2 823	ostatní plocha	jiná plocha	558 954	0,2	447 163

264/6	92	zastavěná plocha a nádvoří		45 540	0,2	36 432
264/7	94	zastavěná plocha a nádvoří		46 530	0,2	37 224
264/9	95	zastavěná plocha a nádvoří		47 025	0,2	37 620
264/10	362	zastavěná plocha a nádvoří		179 190	0,2	143 352
264/11	405	zastavěná plocha a nádvoří		200 475	0,2	160 380
264/13	1 089	zastavěná plocha a nádvoří		539 055	0,2	431 244
264/14	88	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy	4 356	0,2	3 485
264/15	98	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy	4 851	0,2	3 881
265	434	zastavěná plocha a nádvoří		214 830	0,2	171 864
266/2	1 016	zastavěná plocha a nádvoří		502 920	0,2	402 336
273	1 153	zastavěná plocha a nádvoří		570 735	0,2	456 588
274	1 065	zastavěná plocha a nádvoří		527 175	0,2	421 740
275	1 593	zastavěná plocha a nádvoří		788 535	0,2	630 828
276	1 099	zastavěná plocha a nádvoří		544 005	0,2	435 204
294	18	zahrada		3 564	0,2	2 851
307	444	zastavěná plocha a nádvoří		219 780	0,2	175 824
704	1 133	ostatní plocha	jiná plocha	224 334	0,2	179 467
Celkem	41 680	x	x	10 703 831	x	8 563 064

IV.3. Porovnávací hodnota staveb

Aplikovali jsme metodu tržního porovnání, když jsme porovnáním stanovili výchozí jednotkovou cenu pro stavby areálu.

Výchozí jednotkovou cenu jsme dále v případě nutnosti korigovali zejména dle stavebně-technického stavu individuálních staveb.

S ohledem na přehlednost předkládaného ocenění jsme ocenění založili do Přílohy č. 3.

Porovnávací hodnota v rámci prodeje v insolvenční pro stavby pak činí:

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Porovnávací hodnota v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Porovnávací hodnota pro zcizení v insolvenční v Kč
262	bez	vodárenské zařízení	x	x	x
<u>263</u>	<u>č.p. 227</u>	<u>neoceňuje se</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>
264/6	bez	kanceláře	0	0,2	0
264/7	bez	vrátnice	63 187	0,2	50 550
<u>264/8</u>	<u>bez</u>	<u>neoceňuje se</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>
264/9	bez	jídlna	124 353	0,2	99 482
264/10	bez	sklad	256 858	0,2	205 486
264/11	bez	sklad	459 789	0,2	367 831
264/13	bez	výrobní hala (1. a 2. NP) + kanceláře (3. NP)	4 148 187	0,2	3 318 550
264/14	bez	zbořeniště I: základová deska	x	x	x
264/15	bez	zbořeniště II: základová deska	x	x	x
265	bez	sklad	525 128	0,2	420 102
266/2	bez	lakovna	1 133 717	0,2	906 973

273	bez	sklad	2 099 301	0,2	1 679 441
274	bez	výrobní hala	2 581 273	0,2	2 065 019
275	bez	montážní hala + sklad kovových komponentů	2 182 580	0,2	1 746 064
276	bez	výrobní hala	1 255 951	0,2	1 004 761
307	bez	šatny a sociální zázemí	563 757	0,2	451 006
264/5	bez	kanceláře	175 311	0,2	140 249
Celkem	x	x	15 569 394	x	12 455 515

IV.4. Výnosová hodnota staveb

Výchozí jednotková cena nájemného

Tuto jsme stanovili porovnáním s nalezenými vzorky.

Korekce

Výchozí jednotkou cenu nájemného jsme v případě potřeby korigovali s ohledem na individuální stavebně-technický stav stavby a dostali tak korigované jednotkové nájemné.

Hrubé nájemné

Korigované jednotkové nájemné jsme násobili užitou plochou.

Výpadek nájemného

Tento jsme odhadli v obvyklé výši na realitním trhu.

Čisté nájemné

Hrubé nájemné očištěné o výpadek nájemného.

Provozní náklady

Tyto jsme odhadli s ohledem na stáří a stavebně-technický stav staveb. Provozní náklady zahrnují zejména: příslušné daně, pojistné, náklady na správu a běžnou údržbu nemovitostí.

Čistý roční výnos

Čisté nájemné očištěné o provozní náklady.

Výnosová míra stavby bez inflace

Odhad výnosové míry staveb (bez inflace)		
Položka	Hodnota	Poznámka
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých včetně očekávané inflace	0,60 %	Makroekonomická predikce MF ČR; www.mfcr.cz
Dlouhodobě očekávaná inflace (inflační cíl ČNB)	2,00 %	Inflační cíl ČNB
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci	-1,37 %	$=((1+\text{výnos st.dluh.})/(1+\text{inflační cíl}))-1$
Riziková přírážka	12 %	Prémie za riziko
Diskontní míra (výnosová míra stavby) v % p. a. bez inflace	10,63 %	x

Rizikovou přírážku jsme odborně odhadli s ohledem na následující:

- ROE v zpracovatelském průmyslu² činilo za rok 2015 15,31 %, když výnos z průmyslových nemovitostí by měl být v určitém vztahu k podnikové výnosnosti.
- Dle reportu *Industrial Market Snapshot - Česká republika*³ za III. Q. 2016 výnosová míra moderních průmyslových areálů mimo Prahu činí 7,25 % p. a.; desetiletá výnosová míra pro tyto nemovitosti činila 7 % až 9,5 %.

Tempo růstu čistého výnosu

Odborný odhad ve výši inflačního cíle ČNB.

Předpokládaná inflace

Odborný odhad ve výši inflačního cíle ČNB.

Zbývajících doba ekonomické užitečnosti

Tuto jsme odborně odhadli s ohledem na stáří a stavebně-technický stav staveb.

Zásobitel

Propočet dle vzorce uvedeného v popisu výnosové metody.

Celý propočet jsme z důvodu přehlednosti založili do Přílohy č. 4.

Výnosová hodnota v rámci zcizení v insolvenční pro stavby pak činí:

² http://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/analyticke-materialy-a-statistiky/analyticke-materialy/financi-analyza-podnikove-sfery-za-1--_4--ctvrtleti-2015--221221/

³ <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/research-and-insight/czech%20republic/czech-republic-industrial-snapshot/>

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Výnosová hodnota staveb v Kč	Srážka za zřízení v insolvenční	Výnosová hodnota pro zřízení v insolvenční v Kč
262	bez	vodárenské zařízení	x	x	x
<u>263</u>	<u>č.p. 227</u>	<u>neoceňuje se</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>
264/6	bez	kanceláře	0	0,2	0
264/7	bez	vrátnice	54 506	0,2	43 605
<u>264/8</u>	<u>bez</u>	<u>neoceňuje se</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>
264/9	bez	jídelsna	131 632	0,2	105 306
264/10	bez	sklad	302 266	0,2	241 813
264/11	bez	sklad	541 073	0,2	432 859
264/13	bez	výrobní hala (1. a 2. NP) + kanceláře (3. NP)	5 177 558	0,2	4 142 047
264/14	bez	zbořeniště I: základová deska	x	x	x
264/15	bez	zbořeniště II: základová deska	x	x	x
265	bez	sklad	617 963	0,2	494 370
266/2	bez	lakovna	1 334 141	0,2	1 067 313
273	bez	sklad	2 470 427	0,2	1 976 342
274	bez	výrobní hala	2 733 844	0,2	2 187 076
275	bez	montážní hala + sklad kovových komponentů	2 311 586	0,2	1 849 269
276	bez	výrobní hala	1 477 985	0,2	1 182 388
307	bez	šatny a sociální zázemí	663 421	0,2	530 737
264/5	bez	kanceláře	208 770	0,2	167 016
Celkem	x	x	18 025 174	x	14 420 139

IV.5. Souhrnné ocenění

Výsledné hodnoty aplikovaných metod pro pozemky a stavby uvádíme níže.

Obvyklá cena v rámci zcizení v insolvenční pro pozemky p. č. 263, 264/8 je stanovena na základě metody tržního porovnání a činí:

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Obvyklá cena v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Obvyklá cena v Kč v insolvenční
263	621	zastavěná plocha a nádvoří		307 395	0,2	245 916
264/8	272	zastavěná plocha a nádvoří		134 640	0,2	107 712
Celkem	893	x	x	442 035	x	353 628

Výstupy aplikovaných metod pro zbylé pozemky areálu a stavby areálu jsou uvedeny níže:

Rekapitulace	Kč a mil. Kč	Kč a mil. Kč
Pozemky v Kč	8 563 064	
Stavby v Kč	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota
	12 455 515	14 420 139
Celkem Kč	21 018 579	22 983 203
Zaokrouhleně (mil. Kč)	21	23

Obvyklou cenu v rámci zcizení v insolvenční pro zbylé pozemky areálu odhadujeme na základě metody tržního porovnání, a to ve výši **8 563 064 Kč**.

Obvyklou cenu v rámci zcizení v insolvenční pro stavby areálu odhadujeme na základě výnosové metody, a to ve výši **14 420 139 Kč** s ohledem na to, že dle našeho odborného názoru tato metoda nejlépe vystihuje tržní potenciál, který je základem obvyklé ceny v rámci zcizení v insolvenční s přihlédnutím k možnému zcizování areálu jako celku či jeho rozprodeji po částech.

Celkem činí ocenění pozemků (bez staveb) p. č. 263, 264/8 v úrovni obvyklé ceny v rámci zcizení v insolvenční částku zaokrouhleně celé miliony nahoru:

0,4 mil. Kč.

Celkem činí ocenění zbylých pozemků a staveb areálu v úrovni obvyklé ceny v rámci zcizení v insolvenční částku zaokrouhleně na celé miliony nahoru:

23 mil. Kč.

V. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky zadavatele vyhotovil znalec předkládaný znalecký posudek týkající se:

ocenění pozemků p. č. 263, 264/8 (bez staveb) a zbytku areálu nemovitých věcí na LV 372, k. ú. Veselá u Zlína obvyklou cenou.

Odhad obvyklé ceny v úrovni obvyklé ceny v rámci zcizení v insolvenční předmětných nemovitých věcí byl proveden k 8.12.2016.

Celkem činí ocenění pozemků (bez staveb) p. č. 263, 264/8 v úrovni obvyklé ceny v rámci zcizení v insolvenční částku zaokrouhleně celé miliony nahoru:

0,4 mil. Kč.

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Obvyklá cena v Kč v insolvenční
263	621	zastavěná plocha a nádvoří		245 916
264/8	272	zastavěná plocha a nádvoří		107 712
Celkem	893	x	x	353 628

Celkem činí ocenění zbylých pozemků a staveb areálu v úrovni obvyklé ceny v rámci zcizení v insolvenční částku zaokrouhleně na celé miliony nahoru:

23 mil. Kč.

Pozemky:

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Obvyklá cena v Kč v insolvenční
261	94	orná půda		9 306
262	24	zastavěná plocha a nádvoří		9 504
264/1	22 622	ostatní plocha	manipulační plocha	3 583 325

264/2	1 994	ostatní plocha	manipulační plocha	315 850
264/3	2 175	ostatní plocha	manipulační plocha	344 520
264/4	777	ostatní plocha	jiná plocha	123 077
264/5	2 823	ostatní plocha	jiná plocha	447 163
264/6	92	zastavěná plocha a nádvoří		36 432
264/7	94	zastavěná plocha a nádvoří		37 224
264/9	95	zastavěná plocha a nádvoří		37 620
264/10	362	zastavěná plocha a nádvoří		143 352
264/11	405	zastavěná plocha a nádvoří		160 380
264/13	1 089	zastavěná plocha a nádvoří		431 244
264/14	88	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy	3 485
264/15	98	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy	3 881
265	434	zastavěná plocha a nádvoří		171 864
266/2	1 016	zastavěná plocha a nádvoří		402 336
273	1 153	zastavěná plocha a nádvoří		456 588
274	1 065	zastavěná plocha a nádvoří		421 740
275	1 593	zastavěná plocha a nádvoří		630 828
276	1 099	zastavěná plocha a nádvoří		435 204
294	18	zahrada		2 851
307	444	zastavěná plocha a nádvoří		175 824
704	1 133	ostatní plocha	jiná plocha	179 467
Celkem	41 680	x	x	8 563 064

Stavby:

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Obvyklá cena v Kč v insolvenci
262	bez	vodárenské zařízení	x
<u>263</u>	<u>č.p. 227</u>	<u>neoceňuje se</u>	<u>x</u>
264/6	bez	kanceláře	0
264/7	bez	vrátnice	43 605
<u>264/8</u>	<u>bez</u>	<u>neoceňuje se</u>	<u>x</u>
264/9	bez	jídlna	105 306
264/10	bez	sklad	241 813
264/11	bez	sklad	432 859
4/13	bez	výrobní hala (1. a 2. NP) + kanceláře (3. NP)	4 142 047
264/14	bez	zbořeniště I: základová deska	x
264/15	bez	zbořeniště II: základová deska	x
265	bez	sklad	494 370
266/2	bez	lakovna	1 067 313
273	bez	sklad	1 976 342
274	bez	výrobní hala	2 187 076
275	bez	montážní hala + sklad kovových komponentů	1 849 269
276	bez	výrobní hala	1 182 388
307	bez	šatny a sociální zázemí	530 737
264/5	bez	kanceláře	167 016
Celkem	x	x	14 420 139

V Ostravě dne 8.12.2016

Znalecký posudek zpracovali: Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Tomáš Hovjacký

Statutární zástupce znaleckého ústavu, který může tento znalecký posudek na požádání osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit:

Ing. Radim Dědic, Ph.D.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem Value Consulting a.s. zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení.

Znalecký úkon zapsán pod poř. č. 172/232/2016.

Seznam literatury

LITERATURA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Rok vydání	Místo vydání	Norma ISBN
1	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí	CERM	2009	Brno	978-80-7204-630-0
2	Mafík Miloš a kol.	Metody oceňování podniku	Ekopress	2007	Praha	978-80-86929-32-3
3	Zazvonil Zbyněk	Výnosová hodnota nemovitostí	CEDUK	2004	Praha	80-902109-3-7
4	Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí	Ekopress	2006	Praha	80-86929-14-0
5	Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků	VŠE	2007	Praha	978-80-245-1211-2
6	Makovec Jaromír	Oceňování strojů a výrobních zařízení	Oeconomica	2006	Praha	80-245-1103-7
7	Kokoška Jiří	Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. díl	Oeconomica	2009	Praha	978-80-245-1572-4

PERIODIKA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Ročník	Místo vydání	Norma ISSN
8	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc., Ing. Superatová Alena	Soudní inženýrství, Problematika názvosloví ceny obvyklé	CERM	21 - 2010	Brno	1211-443X

ELEKTRONICKÉ PUBLIKACE

Č.	Autor	Název	Rok vydání	Dostupné z
9	Ing. Burdová Blanka, Ing. Chlupová Dana a kol.	Ústav územního rozvoje, Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2008, 2009)	2009	http://www.uur.cz/default.asp?ID=3894
10	Česká národní banka	Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE)	2010	http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/legislativni_zakladna/emise_evidence_cp_nabidky_prevzeti_vytesneni/download/metodika_oce_20100816.pdf

Seznam příloh

Příloha č. 1 LV, mapy, popisy, fotodokumentace

Příloha č. 2 Ocenění pozemků

Příloha č. 3 Porovnávací hodnota staveb

Příloha č. 4 Výnosová hodnota staveb

Příloha č. 1

LV, mapy, popisy, fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2016 12:15:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585921 Veselá
Kat.území: 780588 Veselá u Zlína List vlastnictví: 372
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-7897/2014-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: RAN spol. s r.o., IČO 00559687

Parcela:	261	Z-7459/2014-705
Parcela:	262	Z-7459/2014-705
Parcela:	263	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/1	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/10	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/11	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/13	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/14	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/15	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/2	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/3	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/4	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/5	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/6	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/7	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/8	Z-7459/2014-705
Parcela:	264/9	Z-7459/2014-705
Parcela:	265	Z-7459/2014-705
Parcela:	266/2	Z-7459/2014-705
Parcela:	273	Z-7459/2014-705
Parcela:	274	Z-7459/2014-705
Parcela:	275	Z-7459/2014-705
Parcela:	276	Z-7459/2014-705
Parcela:	294	Z-7459/2014-705
Parcela:	307	Z-7459/2014-705
Parcela:	704	Z-7459/2014-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-9376/2014 -9 vydaný soudní exekutorkou Mgr. Marcelou Petrošovou se sídlem v Břeclavi ze dne 21.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2014. Zápis proveden dne 13.11.2014; uloženo na prac. Zlín

Z-7459/2014-705

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

RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá, RČ/IČO:
00559687

Z-590/2015-705

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 31INS-11983/2014 A-43 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2015. Zápis proveden dne 05.02.2015; uloženo na prac. Zlín

Z-590/2015-705

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

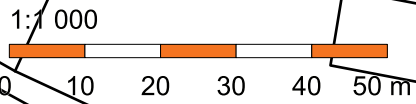
Povinnost k

[illegible]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 12

[illegible]

Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Jiná listina ze dne kupní smlouva ze dne 31.05.1991.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva (dohoda) V1 1072/1993 kupní ze dne 18.3.1993, právní účinky vkladu ke dni 23.3.1993.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva (dohoda) V1 1615/1993 kupní ze dne 6.5.1993, právní účinky vkladu ke dni 10.3.1993.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva (dohoda) V1 885/1993 kupní ze dne 10.3.1993, právní účinky vkladu ke dni 11.3.1993.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva (dohoda) V1 895/1993 kupní ze dne 11.3.1993, právní účinky vkladu ke dni 12.3.1993.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1591/1992 kupní ze dne 31.7.1992, reg. dne 2.11.1992.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1639/1992 kupní ze dne 6.11.1992, reg. dne 9.11.1992.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1893/1992 kupní ze dne 12.12.1992, reg. dne 15.12.1992.		
	POLVZ:38/1993	Z-11100038/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Smlouva (dohoda) V1 895/1993 kupní ze dne 11.3.1993, právní účinky vkladu ke dni 12.3.1993.		
	POLVZ:39/1993	Z-11100039/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Kolaudační rozhodnutí 41/1993 ze dne 30.3.1993, právní moc dne 22.4.1993.		
	POLVZ:40/1993	Z-11100040/1993-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Rozhodnutí 1570/1991 ze dne 8.1.1991, právní moc dne 25.1.1991, stavební povolení na rozestavěnou stavbu.		
	POLVZ:170/1995	Z-11100170/1995-705
Pro: RAN spol. s r.o., č.p. 228, 76315 Veselá		RČ/IČO: 00559687
o Rozhodnutí 23/1990 ze dne 23.1.1990, právní moc dne 14.2.1990.		





1:1 000





Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec - **část obce:** Veselá

Ulice, č.p./č.o.:

PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -513071.00 Y: -1164553.00

Souřadnice GPS: N: 49°14'14,99" E: 17°46'31,62"


Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

 **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

 **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

 **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

 **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

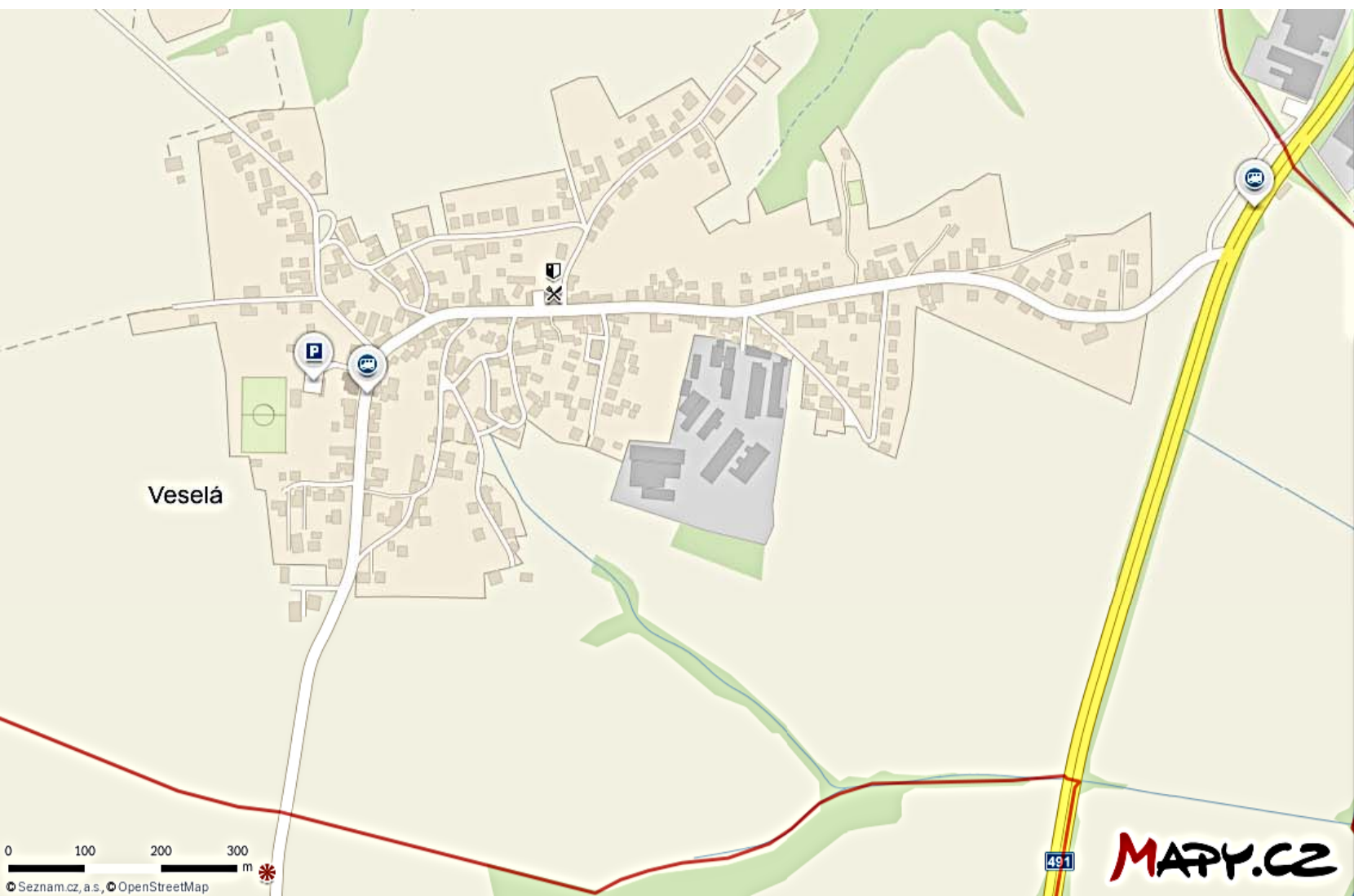
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer – úplně znění ke stažení [zde](#).



Hledání

Plánování

Batůžek

< Zpět



PANORAMA

Veselá

Veselá
okres Zlín, Zlínský kraj

Do plánování

Označit jako
navštívené

Do batůžku

Veselá je větší valašskou obcí s 720 obyvateli a najdeme ji severovýchodním směrem od města Zlína a severozápadním směrem od města Vizovice. Obec se rozkládá na rozhraní Hostýnských vrchů a Vizovické vrchoviny. Kolem východního okraje obce vede silnice spojující městečko Slušovice a město Zlín. Severně od Veselá...

Další informace na www.turistika.cz

Sdílet

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Zastavěná plocha v m ²	Název	Základní stručný popis	Nadzemní podlaží	Stáří	Zastavěná plocha podlaží v m ²	Koeficient převodu zastavěné plochy podlaží na užitnou plochu	Užitná plocha v m ²	Stručný rozšířený stavebně-technický popis
262	24	vodárenské zařízení	x	x	x	x	x	x	x
263	621	neoceňuje se	x	x	x	x	x	x	x
264/6	92	kanceláře	unimo buňky bez hygienického zázemí, dezolátní stav, NEVHODNÉ K OCENĚNÍ, k likvidaci	1	34,00	92,00	0,90	82,80	montovaná stavba z prostorových buněk, zateplení, obvodové stěny kryty dřevěnými palubkami, případně hliníkové oplechování, vnější schodiště, dezolátní stav k likvidaci
264/7	94	vrátnice	unimo buňky, elektrická přípojka, elektrické přímotopy	1	28,00	94,00	0,90	84,60	montovaná stavba z prostorových buněk, zateplení, obvodové stěny kryty oplechováním
264/8	272	neoceňuje se	x	x	x	x	x	x	x
264/9	95	jídlna	unimo buňky, voda, kanalizace, elektro přípojka	1	29,00	115,62	0,90	104,06	montovaná stavba z prostorových buněk, zateplení, obvodové stěny kryty oplechováním
264/10	362	sklad	ocelová hala, bez oken, pouze elektřina	1	39,00	362,00	0,95	343,90	ocelová hala s půkruhovým průčelím, krytina = pogumovaná textilie, podlahy = betonová mazanina, vrat ocelová
264/11	405	sklad	ocelová stavba, pouze elektřina	1	39,00	405,00	0,95	384,75	ocelová stavba, krytina = vlnitý plech, opláštění vlnitým plechem, podlahy = betonová mazanina
264/13	1 089	výrobní hala (1. a 2. NP) + kanceláře (3. NP)	železobetonová tyčová stavba	3	27,00	1 089,00	0,85	925,65	montovaná železobetonová tyčová stavba, střecha plechá, krytina živičná, obvodové stěny = železobetonové desky s pláštěm Siporex s pohledovou úpravou, podlaha = betonová mazanina, v kancelářích = zátěžový koberec, dlažba v ostatních prostorech, okna = hliníková zdvojená
						1 089,00	0,85	925,65	
						1 089,00	0,85	925,65	
264/14	88	zbořeniště I: základová deska	x	x	x	x	x	x	x
264/15	98	zbořeniště II: základová deska	x	x	x	x	x	x	x

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Zastavěná plocha v m ²	Název	Základní stručný popis	Nadzemní podlaží	Stáří	Zastavěná plocha podlaží v m ²	Koeficient převodu zastavěné plochy podlaží na užitnou plochu	Užitná plocha v m ²	Stručný rozšířený stavebně-technický popis
265	434	sklad	zděná stavba, nikdy využívána, původně pro chov hospodář. zvířat	1	57,00	434,00	0,90	390,60	zděná stavba, střešní k-ce sedlová s dřevěnými vaznicemi, střešní krytina = vlnitý eternit, omítky vnitřní i venkovní, podlahy = betonová mazanina
266/2	1 016	lakovna	ocelová stavba, elektro a plyn přípojka	1	34,00	1 016,00	0,83	843,28	ocelová stavba, obvodové stěny = zděné či vlnitý plech se zateplením, střešní k-ce pultová s ocelovými vazníky, střecha = vlnitý plech se zateplením, omítky vnitřní i venkovní, podlahy = betonová mazanina
273	1 153	sklad	zděná stavba, původně chov zem. zvířat, elektro, voda, kanalizační přípojka, topení: tuhá paliva	2	54,00	1 735,00	0,90	1 561,50	zděná stavba, střešní -kce sedlová s dřevěnými vazníky, střecha = vlnitý eternit, omítky vnitřní i venkovní, podlahy = betonová mazanina
274	1 065	výrobní hala	ocelová stavba, elektro přípojka, topení: tuhá paliva	2	31,00	1 920,00	0,90	1 728,00	ocelová stavba, obvodové stěny = porobetonové panely se zateplením + povrchová úprava, střešní k-ce = sedlová s ocelovými vazníky, střecha = plech, plechové dveře, podlahy = betonová mazanina
275	1 593	montážní hala + sklad kovových komponentů	ocelová skeletová stavba, elektro přípojka, vytápění: tuhá paliva + ocelová stavba, elektro přípojka	1	46,00	1 592,00	0,90	1 461,10	montážní hala: ocelová stavba, obvodové stěny = panely se zateplením, částečně zděné, střešní k-ce = sedlová s ocelovými vazníky, střecha = plech, plechové dveře, podlahy = betonová mazanina + sklad kovových komponent: ocelová stavba, střešní k-ce = pultová s ocelovými vazníky, střecha = plech, podlahy betonová mazanina
276	1 099	výrobní hala	montovaná betonová skeletová stavba, elektro přípojka, bez vytápění, jeřabová dráha	1	46,00	1 038,00	0,90	934,20	montovaná betonová skeletová stavba, obvodové stěny = panely se zateplením, částečně zděná, střešní k-ce = sedlová s vazníky, střecha = plech, plechové dveře, vrata, podlahy = betonová mazanina

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Zastavěná plocha v m ²	Název	Základní stručný popis	Nadzemní podlaží	Stáří	Zastavěná plocha podlaží v m ²	Koeficient převodu zastavěné plochy podlaží na užitnou plochu	Užitná plocha v m ²	Stručný rozšířený stavebně-technický popis
307	444	šatny a sociální zázemí	zděná stavba, elektro, voda, kanalizační přípojka, vytápění: elektrické přímotopy, elektrický bojler na vodu	1	57,00	444,00	0,85	377,40	zděná stavba, střešní k-ce = sedlová s dřevěnými vazníky, střecha= vlnitý eternit, omítky vnitřní i venkovní, podlahy = betonová mazanina, PVC a dlažba
264/5	163	kanceláře	unimo buňky, elektro, voda, kanalizační přípojka, vytápění: elektrické přímotopy, elektrický bojler na vodu	1	34,00	163,00	0,90	146,70	stavba montovaná z prostorových buněk, střešní k-ce = plochá, střecha = plechová, obvodové stěny = oplechování se zateplením, podlahové krytiny = PVC a zátěžové koberce

Poznámky:

Stáří jsme čerpali z posudku BDO.

Převod zastavěné plochy podlaží na užitnou plochu jsme provedli s přihlédnutím k posudku BDO a fyzické prohlídce.



Vjezd do areálu



Vrátnice



Kanceláře_UNIMO_zbořené



Výrobní hala 3 NP (ve svahu; z tohoto pohledu pouze 2 NP, z druhé strany 3 NP)



Kanceláře_UNIMO_na p.č. 264/5_ne v KN



Sklad_ocelový_půlkruhové průčelí



Jídelna



Kovový kontejner na p.č. 264/4_ne v KN_neoceňuje se (příslušenství, či cizího vlastníka)



Šatny a sociální zázemí



Sklad na p.č. 265



Sklad na p.č. 273



Sklad na p.č. 273



Montážní + výrobní hala + sklad kovových komponent na p.č. 275 a 276



Přístřešek k předchozímu obr.



Sklad kovový na p.č. 264/11



Výrobní hala na p.č. 274



Boční pohled k předchozímu obr.



Lakovna na p.č. 266/2

Příloha č. 2

Ocenění pozemků

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Obvyklá cena v Kč	Srážka za zcizení v insolvenci	Obvyklá cena v Kč v insolvenci
261	94	orná půda		495	0,75	124	11 633	0,2	9 306
262	24	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	11 880	0,2	9 504
<u>263</u>	<u>621</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>		<u>495</u>	<u>0</u>	<u>495</u>	<u>307 395</u>	<u>0,2</u>	<u>245 916</u>
264/1	22 622	ostatní plocha	manipulační plocha	495	0,6	198	4 479 156	0,2	3 583 325
264/2	1 994	ostatní plocha	manipulační plocha	495	0,6	198	394 812	0,2	315 850
264/3	2 175	ostatní plocha	manipulační plocha	495	0,6	198	430 650	0,2	344 520
264/4	777	ostatní plocha	jiná plocha	495	0,6	198	153 846	0,2	123 077
264/5	2 823	ostatní plocha	jiná plocha	495	0,6	198	558 954	0,2	447 163
264/6	92	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	45 540	0,2	36 432
264/7	94	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	46 530	0,2	37 224
<u>264/8</u>	<u>272</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>		<u>495</u>	<u>0</u>	<u>495</u>	<u>134 640</u>	<u>0,2</u>	<u>107 712</u>
264/9	95	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	47 025	0,2	37 620
264/10	362	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	179 190	0,2	143 352
264/11	405	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	200 475	0,2	160 380
264/13	1 089	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	539 055	0,2	431 244
264/14	88	zastavěná plocha a	zbořeniště, základy	495	0,9	50	4 356	0,2	3 485

Pozemek p.č. na LV 372	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Obvyklá cena v Kč	Srážka za zcizení v insolvenci	Obvyklá cena v Kč v insolvenci
		nádvoří							
264/15	98	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště, základy	495	0,9	50	4 851	0,2	3 881
265	434	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	214 830	0,2	171 864
266/2	1 016	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	502 920	0,2	402 336
273	1 153	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	570 735	0,2	456 588
274	1 065	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	527 175	0,2	421 740
275	1 593	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	788 535	0,2	630 828
276	1 099	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	544 005	0,2	435 204
294	18	zahrada		495	0,6	198	3 564	0,2	2 851
307	444	zastavěná plocha a nádvoří		495	0	495	219 780	0,2	175 824
704	1 133	ostatní plocha	jiná plocha	495	0,6	198	224 334	0,2	179 467
Celkem	41 680	x	x	x	x	x	11 145 866	x	8 916 692

Vzorky pozemků

Charakteristika vzorků pozemků											
Označení pozemku	Typ	Adresa	Stavba na pozemku	Přípojky	Přístup k pozemku	Svažitost pozemku a náklady na založení staveb	Další faktory zvyšující cenu	Další faktory snižující cenu	Velikost (v m ²)	Cena pozemku - strana nabídky (v Kč)	Cena pozemku - strana nabídky (v Kč/m ²)
Vzorek 1	pro komerční výstavbu	Fryšták	Ne	Všechny	Po zpevněné komunikaci s omezením	Nízká svažitost, průměrné náklady na založení stavby	V insolenci + daň z převodu nemovitostí	Nejsou	2761	1 500 000	565,0
Vzorek 2	pro komerční výstavbu	Napajedla	Ne	Všechny	Po zpevněné komunikaci bez omezení	Nízká svažitost, průměrné náklady na založení stavby	Nejsou	Nejsou	4173	3 547 050	850,0
Vzorek 4	pro komerční výstavbu	Slavičín - Divnice	Ne	nutno vybudovat	Po zpevněné komunikaci s omezením	Nízká svažitost, průměrné náklady na založení stavby	Nejsou	Nejsou	17562	16 683 900	950,0

Adjustace vzorků

	Vzorek prodávávaného pozemku v porovnání s předmětným pozemkem je											
Označení pozemku	Poloha pozemku	Dopravní dostupnost	Vybavenost pozemku	Intenzita využití pozemku	Velikost pozemku	Svažitost pozemku a náklady na založení staveb	Ostatní faktory působící na cenu pozemku	Cena pozemku - strana nabídky (v Kč/m²)	Koeficient adjustace nabídkové ceny	Cena pozemku - po koeficientu adjustace (v Kč/m²)	Koeficient porovnatelnosti	Cena pozemku - po koeficientu adjustace a porovnatelnosti (v Kč/m²)
Vzorek 1	téměř shodný	téměř shodný	téměř shodný	téměř shodný	mnohem lepší	téměř shodný	téměř shodný	565,0	0,85	480,3	0,972	466,8
Vzorek 2	mnohem lepší	mnohem lepší	lepší	téměř shodný	mírně lepší	téměř shodný	téměř shodný	850,0	0,85	722,5	0,655	473,0
Vzorek 4	mnohem lepší	mnohem lepší	lepší	téměř shodný	mírně horší	téměř shodný	téměř shodný	950,0	0,85	807,5	0,673	543,7
										Aritmetický průměr		495

Příloha č. 3

Porovnávací hodnota staveb

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Užitná plocha v m ²	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Porovnávací hodnota v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Porovnávací hodnota pro zcizení v insolvenční v Kč
262	bez	vodárenské zařízení	x	x	x	x	x	x	x
263	č.p. 227	<i>neoceňuje se</i>	x	x	x	x	x	x	x
264/6	bez	kanceláře	82,80	1 494	1	0	0	0,2	0
264/7	bez	vrátnice	84,60	1 494	0,5	747	63 187	0,2	50 550
264/8	<i>bez</i>	<i>neoceňuje se</i>	x	x	x	x	x	x	x
264/9	bez	jídlna	104,06	1 494	0,2	1 195	124 353	0,2	99 482

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Užitná plocha v m ²	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Porovnávací hodnota v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Porovnávací hodnota pro zcizení v insolvenční v Kč
264/10	bez	sklad	343,90	1 494	0,5	747	256 858	0,2	205 486
264/11	bez	sklad	384,75	1 494	0,2	1 195	459 789	0,2	367 831
264/13	bez	výrobní hala (1. a 2. NP) + kanceláře (3. NP)	925,65	1 494	0	1 494	4 148 187	0,2	3 318 550
			925,65	1 494	0	1 494			
			925,65	1 494	0	1 494			
264/14	bez	zbořeniště I: základová deska	x	x	x	x	x	x	x

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Užitná plocha v m ²	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Porovnávací hodnota v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Porovnávací hodnota pro zcizení v insolvenční v Kč
264/15	bez	zbořeniště II: základová deska	x	x	x	x	x	x	x
265	bez	sklad	390,60	1 494	0,1	1 344	525 128	0,2	420 102
266/2	bez	lakovna	843,28	1 494	0,1	1 344	1 133 717	0,2	906 973
273	bez	sklad	1 561,50	1 494	0,1	1 344	2 099 301	0,2	1 679 441
274	bez	výrobní hala	1 728,00	1 494	0	1 494	2 581 273	0,2	2 065 019
275	bez	montážní hala + sklad kovových komponentů	1 461,10	1 494	0	1 494	2 182 580	0,2	1 746 064

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Č.p./č.e. stavby	Název	Užitná plocha v m ²	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Porovnávací hodnota v Kč	Srážka za zcizení v insolvenční	Porovnávací hodnota pro zcizení v insolvenční v Kč
276	bez	výrobní hala	934,20	1 494	0,1	1 344	1 255 951	0,2	1 004 761
307	bez	šatny a sociální zázemí	377,40	1 494	0	1 494	563 757	0,2	451 006
264/5	bez	kanceláře	146,70	1 494	0,2	1 195	175 311	0,2	140 249
Celkem	x	x	11 220	x	x	x	15 569 394	x	12 455 515

Vzorky

	Charakteristika vzorků staveb										
Označení stavby	Typ stavby	Adresa	Stav stavby	Druh stavby	Počet podlaží	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Užitná plocha (v m ²)	Cena stavby včetně pozemku - strana nabídky (v Kč)	Rozměr pozemku (v m ²)	Cena stavby s pozemkem - strana nabídky (v Kč/m ²)
Vzorek 1	Hala	Hostišová	Dobrý	Smíšená	2	Velmi dobrá	Průměrné	3 200	13 500 000	15 000	4 218,8
Vzorek 2	Hala	Vizovice	Dobrý	Cihlová	3	Velmi dobrá	Průměrné	1 343	5 900 000	1 000	4 393,1
Vzorek 3	Hala	Slavičín	Dobrý	Smíšená	1	Průměrná	Průměrné	453	990 000	500	2 185,4

Adjustace vzorků

Vzorek prodávané stavby v porovnání s předmětnou stavbou je									
Označení stavby	Stav stavby, druh stavby	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Vliv velikosti, podlažnost	Cena stavby s pozemkem - strana nabídky (v Kč/m ²)	Koeficient adjustace nabídkové ceny	Cena stavby - po koeficientu adjustace (v Kč/m ²)	Koeficient porovnatelnosti	Cena předmětných ploch stavby s pozemkem - po koeficientu adjustace a porovnatelnosti (v Kč/m ²)
Vzorek 1	mírně lepší	lepší	téměř shodný	mírně lepší	4 218,8	0,85	3 585,9	0,708	2 540,0
Vzorek 2	mírně lepší	lepší	téměř shodný	lepší	4 393,1	0,85	3 734,2	0,694	2 590,6
Vzorek 3	mírně lepší	téměř shodný	téměř shodný	mnohem lepší	2 185,4	0,85	1 857,6	0,883	1 640,9
Aritmetický průměr									2 257

Hodnota pozemků v Kč/m² užitné plochy	763
Výchozí jednotková cena bez pozemků v Kč/m² užitné plochy	1 494

Poznámky:

Hodnotu výchozí jednotkové ceny staveb včetně pozemků jsme očistili o hodnotu pozemků (bez NATURVITA), a to tak že, jsme obvyklou cenu pozemků v insolvenci celkem rozpočetli na užitnou plochu a tuto hodnotu jsme odečetli. Tím jsme dostali výchozí jednotkovou cenu pouze pro stavby.

Příloha č. 4

Výnosová hodnota staveb

Stavba na pozemku p.č. na LV 372	Užitná plocha v m ²	Výchozí jednotková cena Kč/m ²	Korekce (přímose násobí)	Korigovaná jednotková cena Kč/m ²	Hrubé nájemné v Kč/rok	Výpadek nájemného v %	Čisté nájemné v Kč/rok	Provozní náklady v % z čistého nájemného	Čistý roční výnos v Kč/rok (k diskontování)	Výnosová míra stavby bez inflace v %	Tempo růstu čistého výnosu v %	Předpokládaná inflace v %	Zbývajících doba ekonomické životnosti v letech	Zásobitel	Výnosová hodnota staveb v Kč	Srážka za zřízení v insolventi	Výnosová hodnota pro zřízení v insolventi v Kč
262	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
263	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
264/6	82,80	342	0%	0	0	10%	0	30%	0	10,63%	2%	2%	10	5,982375	0	0,2	0
264/7	84,60	342	50%	171	14 462	10%	13 016	30%	9 111	10,63%	2%	2%	10	5,982375	54 506	0,2	43 605
264/8	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
264/9	104,06	342	80%	274	28 461	10%	25 615	30%	17 931	10,63%	2%	2%	15	7,341229	131 632	0,2	105 306
264/10	343,90	342	50%	171	58 788	10%	52 909	30%	37 036	10,63%	2%	2%	20	8,161312	302 266	0,2	241 813
264/11	384,75	342	80%	274	105 234	10%	94 711	30%	66 297	10,63%	2%	2%	20	8,161312	541 073	0,2	432 859
264/13	925,65	342	100%	342	316 471	10%	284 824	30%	199 377	10,63%	2%	2%	25	8,656242	5 177 558	0,2	4 142 047
	925,65	342	100%	342	316 471	10%	284 824	30%	199 377	10,63%	2%	2%	25	8,656242			
	925,65	342	100%	342	316 471	10%	284 824	30%	199 377	10,63%	2%	2%	25	8,656242			
264/14	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
264/15	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
265	390,60	342	90%	308	120 188	10%	108 169	30%	75 719	10,63%	2%	2%	20	8,161312	617 963	0,2	494 370
266/2	843,28	342	90%	308	259 478	10%	233 531	30%	163 471	10,63%	2%	2%	20	8,161312	1 334 141	0,2	1 067 313
273	1 561,50	342	90%	308	480 476	10%	432 428	30%	302 700	10,63%	2%	2%	20	8,161312	2 470 427	0,2	1 976 342
274	1 728,00	342	90%	308	531 708	10%	478 537	30%	334 976	10,63%	2%	2%	20	8,161312	2 733 844	0,2	2 187 076
275	1 461,10	342	90%	308	449 583	10%	404 624	30%	283 237	10,63%	2%	2%	20	8,161312	2 311 586	0,2	1 849 269
276	934,20	342	90%	308	287 455	10%	258 709	30%	181 096	10,63%	2%	2%	20	8,161312	1 477 985	0,2	1 182 388
307	377,40	342	100%	342	129 029	10%	116 127	30%	81 289	10,63%	2%	2%	20	8,161312	663 421	0,2	530 737
264/5	146,70	342	90%	308	45 140	10%	40 626	30%	28 438	10,63%	2%	2%	15	7,341229	208 770	0,2	167 016
Celkem	11 220	x	x	x	3 459 415	x	3 113 474	x	2 179 431	x	x	x	x	x	18 025 174	x	14 420 139

Vzorky nájemného

	Charakteristika vzorků staveb									
Označení stavby	Typ stavby	Adresa	Stav stavby	Druh stavby	Počet podlaží	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Užitná plocha (v m ²)	Nájemné stavby včetně pozemku - strana nabídky (v Kč/rok)	Nájemné stavby s pozemkem - strana nabídky (v Kč/m ² /rok)
Vzorek 1	Hala	Vizovice	Dobrý	Smíšená	1	Průměrná	Průměrné	2 000	1 680 000	840,0
Vzorek 2	Hala	Brumov	Dobrý, po částečné rekonstrukci	Cihlová	1	Dobrá	Průměrné	1 100	540 000	490,9

Adjustace vzorků

Vzorek nájemného v porovnání s předmětnou stavbou je									
Označení stavby	Stav stavby, druh stavby	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Vliv velikosti, podlažnost	Nájemné stavby s pozemkem - strana nabídky (v Kč/m²/rok)	Koeficient adjustace nabídkové ceny	Nájemné stavby - po koeficientu adjustace (v Kč/m²/rok)	Koeficient porovnatelnosti	Nájemné předmětných ploch stavby s pozemkem - po koeficientu adjustace a porovnatelnosti (v Kč/m²/rok)
Vzorek 1	téměř shodný	mírně lepší	mírně lepší	mírně lepší	840,0	0,85	714,0	0,840	599,5
Vzorek 2	lepší	lepší	mírně lepší	mírně lepší	490,9	0,85	417,3	0,592	246,9
Aritmetický průměr									423

Hodnota pozemků v Kč	8 563 064
Výnosová míra pro pozemky bez inflace v % p.a.	10,63%
Výnos z pozemků v Kč p.a.	910 035
Užitná plocha v m²	11 220
Výnos z pozemků v Kč p.a. na m² užitné plochy	81
Výchozí jednotková cena nájemného bez pozemků v Kč/m²/rok	342

Poznámky:

Výchozí jednotkou cenu jsme očistili o výnos z pozemků (bez NATURVITA), abychom dostali jednotkovou cenu nájemného pouze za stavby.