

Návrh tržní hodnoty

Cargo terminál, evidovaný v soupisu majetkové podstaty 3.5. – Příloha č. 5, soubor movitého majetku pod číslem DM00200012

Účel ocenění:	Ocenění nemovitých věcí pro účely ocenění majetkové podstaty dlužníka VOKD, a.s., IČO 47 67 58 53.
Datum ocenění:	8.9.2014
Datum prohlídky:	31.10.2014, a to za účasti zaměstnance VOKD, a.s., pana Jiřího Kubiny, vedoucího oddělení nákupu a služeb
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: 253 64 391
Počet stran:	15 stran
Počet příloh:	2 přílohy

Obsah

I. Úvod.....	3
I.1. Zadání (účel ocenění).....	3
I.2. Základní pojmy	3
I.3. Zkratky.....	4
I.4. Podklady dodané dlužníkem.....	4
I.5. Základ hodnoty	4
I.6. Rozsah ocenění	4
II. Metody oceňování	5
II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty (nákladová metoda)	5
II.2. Metoda výnosová.....	5
II.3. Metoda tržního porovnání	7
III. Popis	8
IV. Vlastní ocenění.....	10
IV.1. Volba metody ocenění	10
IV.2. Návrh tržní hodnoty pozemku.....	11
IV.3. Nákladová metoda.....	11
IV.4. Souhrnné ocenění	12
V. Závěrečná zpráva.....	13
Seznam literatury.....	14
Seznam příloh.....	15

I. Úvod

I.1. Zadání (účel ocenění)

Ocenění nemovitého majetku nezapsaného v KN – Cargo terminál, evidovaný v soupisu majetkové podstaty – Příloha č. 5, soubor movitého majetku pod číslem DM00200012, pro účely ocenění majetkové podstaty dlužníka VOKD, a.s., IČO 47 67 58 53.

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 obliby. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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 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.

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 dlužníkem

- Soupis nájemních smluv.

I.5. Základ hodnoty

Tržní hodnota.

I.6. Rozsah ocenění

Předkládaný návrh 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

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy.

II. Metody oceňování

Návrh tržní hodnoty věcí nemovitých vychází z obvykle užívaných metod:

1. Metoda stanovení věcné hodnoty (nákladová metoda)
2. Metoda výnosová
3. Metoda tržního porovnání.

II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty (nákladová metoda)

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 tržní hodnota 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:

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

Kde:

VHN	Výnosová hodnota nemovitých věcí
$\check{C}V_S$	Čistý roční výnos připadající na stavbu
THP	Tržní hodnota pozemku
g	Tempo růstu $\check{C}V_S$
i	Výnosová míra stavby
f	Předpokládaná inflace
n	Zbývající 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).

Tržní hodnota pozemku je obecně odhadnuta na základě porovnávací metody.

II.3. Metoda tržního porovnání

Tato metoda ocenění nemovitých věcí (stavba a 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 tržní hodnoty.

III. Popis

Předmět ocenění

Cargo terminál, evidovaný v soupisu majetkové podstaty – Příloha č. 5, soubor movitého majetku pod číslem DM00200012, pro účely ocenění majetkové podstaty dlužníka VOKD, a.s., IČO 47 67 58 53. Cargo terminál je postaven na pozemku jiného vlastníka. Nejedná se o stavbu zapisovanou do katastru nemovitostí.

Snímek umístění Cargo terminálu je obsahem Přílohy č. 1.

Historie a podstata

Stavba je umístěna na cizím pozemku, a to na letišti v Mošnově. Přístup ke stavbě je možný jen po tomto cizím pozemku. Cargo terminál je lehká montovaná skladová hala pro dočasné či trvalé použití. Jedná se o levnější alternativu k tradičním stavbám a jiným halovým systémům. Konstrukci samonosné montované haly tvoří lehké příhradové rámy z ocelových trubek, daného tvaru, které jsou od sebe vzdáleny 2 m a více. Rámy jsou propojovány podélnými ztužidly do požadované délky montované haly, přičemž všechny konstrukční spoje jsou plně demontovatelné. Veškeré ocelové části konstrukce montované haly jsou opatřeny nátěrovým systémem. Konstrukci lze demontovat a přesunout na jiné místo. Opláštění montované haly je zhotoveno z odolné technické textilie. Životnost opláštění montované haly - cca 25 let. Stavba byla pořízena v roce 2011.

Celkový stav odpovídá stáří a prováděným běžným údržbám.

Poloha

Stavba je umístěna na cizím pozemku, a to na letišti v Mošnově (viz Příloha č. 1).

Postavení na trhu

Předmětnou stavbu můžeme z pohledu trhu s nemovitými věcmi zařadit do segmentu nemovitá věc pro podnikání (skladovací prostory) a do lokality města Ostrava.

Je možné konstatovat, že vyhlídka obchodovatelnosti dané stavby je v daném segmentu a lokalitě, a s ohledem na charakter stavby, spíše podprůměrná, a to při náležitém marketingu.

Ekologická zatížení stavby

Nejsou známa.

Věcná břemena

Nejsou.

Popis stavby

Fotodokumentace stavby je umístěna v Příloze č. 2.

Podlahové plochy

Velikost zastavěné plochy stavby byla znalcem odhadnuta z prohlídky a z pohledu z katastru nemovitostí. Do nemovitosti nebyl povolen přístup, jelikož je pronajata.

Užitná plocha (podlahová plocha) dle odhadu znalce celkem činí **3116 m²**.

IV. Vlastní ocenění

IV.1. Volba metody ocenění

V předkládaném odhadu tržní hodnoty bude použita následující metoda pro ocenění stavby:

1. Metoda stanovení věcné hodnoty po zohlednění koeficientu prodejnosti (nákladová metoda)

Zhotovitel provede v předkládaném odhadu tržní hodnoty jen jednu metodu ocenění. Porovnávací a výnosová metoda nemohla být provedena, protože nebylo možné v relevantní lokalitě nalézt žádný vzorek k porovnání s předmětnou stavbou tak, aby měla porovnávací i výnosová metoda alespoň základní informativní hodnotu pro potřeby odhadu tržní hodnoty předmětné oceňované stavby.

IV.2. Návrh tržní hodnoty pozemku

Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného majitele. Znalec tedy nestanovil tržní hodnotu tohoto pozemku.

IV.3. Nákladová metoda

Znalec odhadl tržní hodnotu Cargo terminálu na základě metodiky uvedené v kapitole II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty (nákladová metoda).

Popis	Datum zařazení	Náklady pořízení	Životnost v letech	Reprodukční pořizovací cena (3q.2014)	Stáří v letech	(100% - ZA) /100	Věcná hodnota v Kč	Koeficient prodejnosti	Tržní hodnota v Kč
CARGO TERMINÁL	31.7.2011	20 141 519,36	25	19 836 072,59	3	0,82	16 265 579,52	0,5	8 132 789,76

Náklady pořízení byly znalcem převzaty z účetnictví dlužníka VOKD, a.s., IČO 47 67 58 53. Znalec provedl přepočítání těchto nákladů k datu ocenění, a to na základě Indexu cen stavebních děl, který pravidelně zveřejňuje Český statistický úřad. Zjistil tak vyšší reprodukční pořizovací ceny majetku. Vzhledem ke stáří majetku 3 let a odhadované době celkové životnosti majetku 25 let znalec odhadnul opotřebení daného majetku, a to s přihlédnutím k lineárnímu způsobu opotřebení majetku, ve výši 18 % (koeficient opotřebení byl odhadnut tedy ve výši 0,82). Věcnou hodnotu následně znalec stanovil jako součin reprodukční pořizovací ceny a koeficientu opotřebení 0,82. Koeficient prodejnosti K_p byl znalcem odhadnut ve výši 0,5, a to vzhledem k pravděpodobnému prodeji tohoto majetku (z důvodu charakteru tohoto majetku – montovaná a rozebíratelná hala, která stojí na cizím pozemku).

IV.4. Souhrnné ocenění

S přihlédnutím ke všem popisům a závěrům, které zhotovitel učinil v předkládaném odhadu tržní hodnoty, znalec navrhuje tržní hodnotu stavby ve výši nákladového ocenění, neboť:

Porovnávací a výnosová metoda nemohla být provedena, protože nebylo možné v relevantní lokalitě nalézt žádný vzorek k porovnání s předmětnou stavbou tak, aby měla porovnávací i výnosová metoda alespoň základní informativní hodnotu pro potřeby odhadu tržní hodnoty předmětné oceňované stavby.

<u>Návrh tržní hodnoty oceňované stavby</u>	
Nákladová hodnota	8 133 000 Kč
Výnosová hodnota	x
Porovnávací hodnota	x
<u>Návrh tržní hodnoty stavby</u>	<u>8 133 000 Kč</u>

V. Závěrečná zpráva

Odhad tržní hodnoty předmětné stavby byl proveden k 8.9.2014.

Návrh tržní hodnoty oceňované stavby	
Nákladová hodnota	8 133 000 Kč
Výnosová hodnota	x
Porovnávací hodnota	x
<u>Návrh tržní hodnoty stavby</u>	8 133 000 Kč

Tržní hodnota nemovitého majetku nezapsaného v KN – Cargo terminál, evidovaný v soupisu majetkové podstaty – Příloha č. 5, soubor movitého majetku pod číslem DM00200012, k datu ocenění 8.9.2014 činí celkem:

8 133 000,- Kč

(slovy: Osmmilionůstřicetřítisícikorunčeských).

V Ostravě dne 20.11.2014

Zpracoval: Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Tomáš Hovjacký

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	Mařík 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

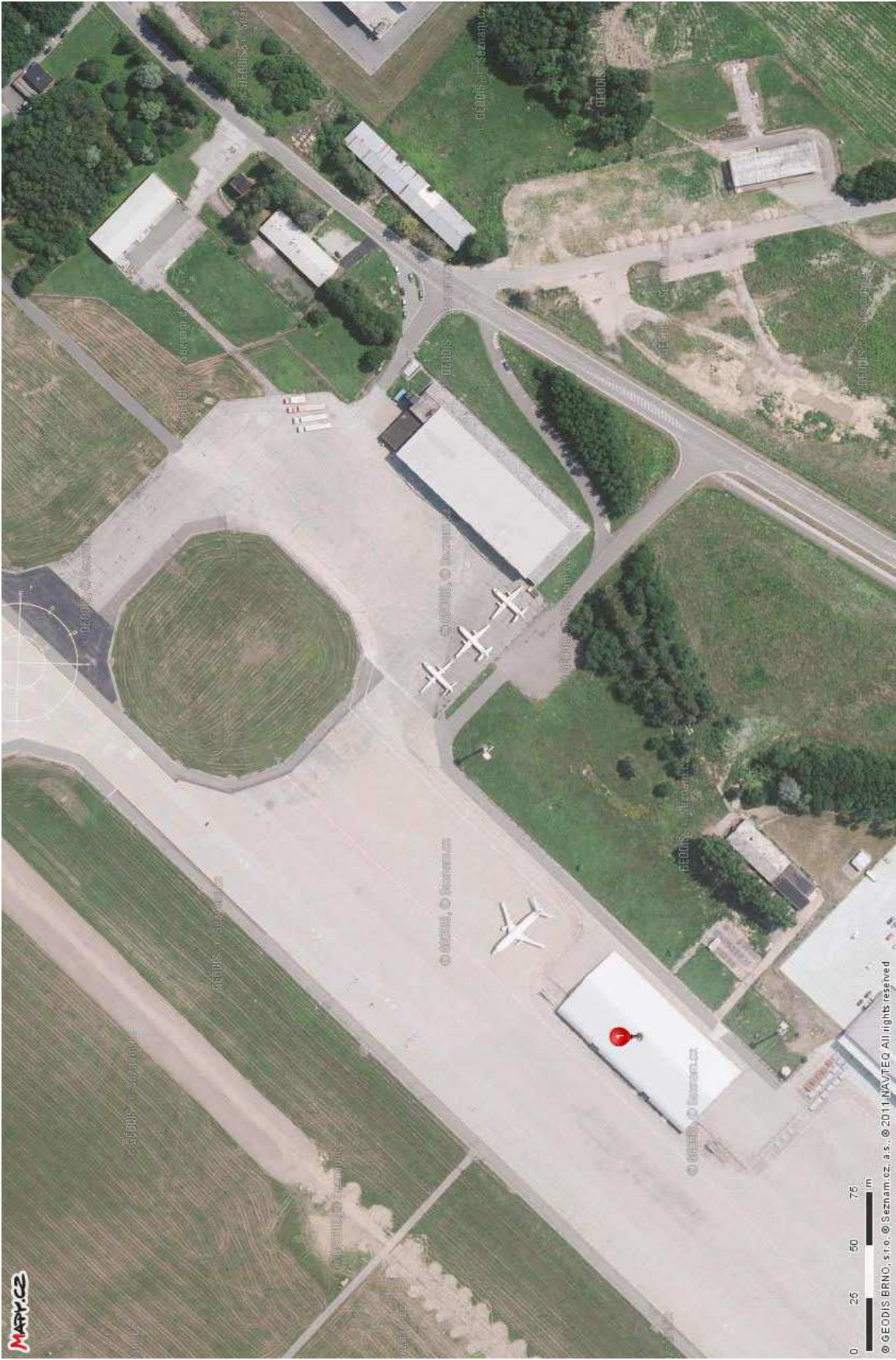
Seznam příloh

Příloha č. 1 Výpisy z KN a Snímek z KN

Příloha č. 2 Fotodokumentace

Příloha č. 1: Výpisy z KN a Snímek z KN

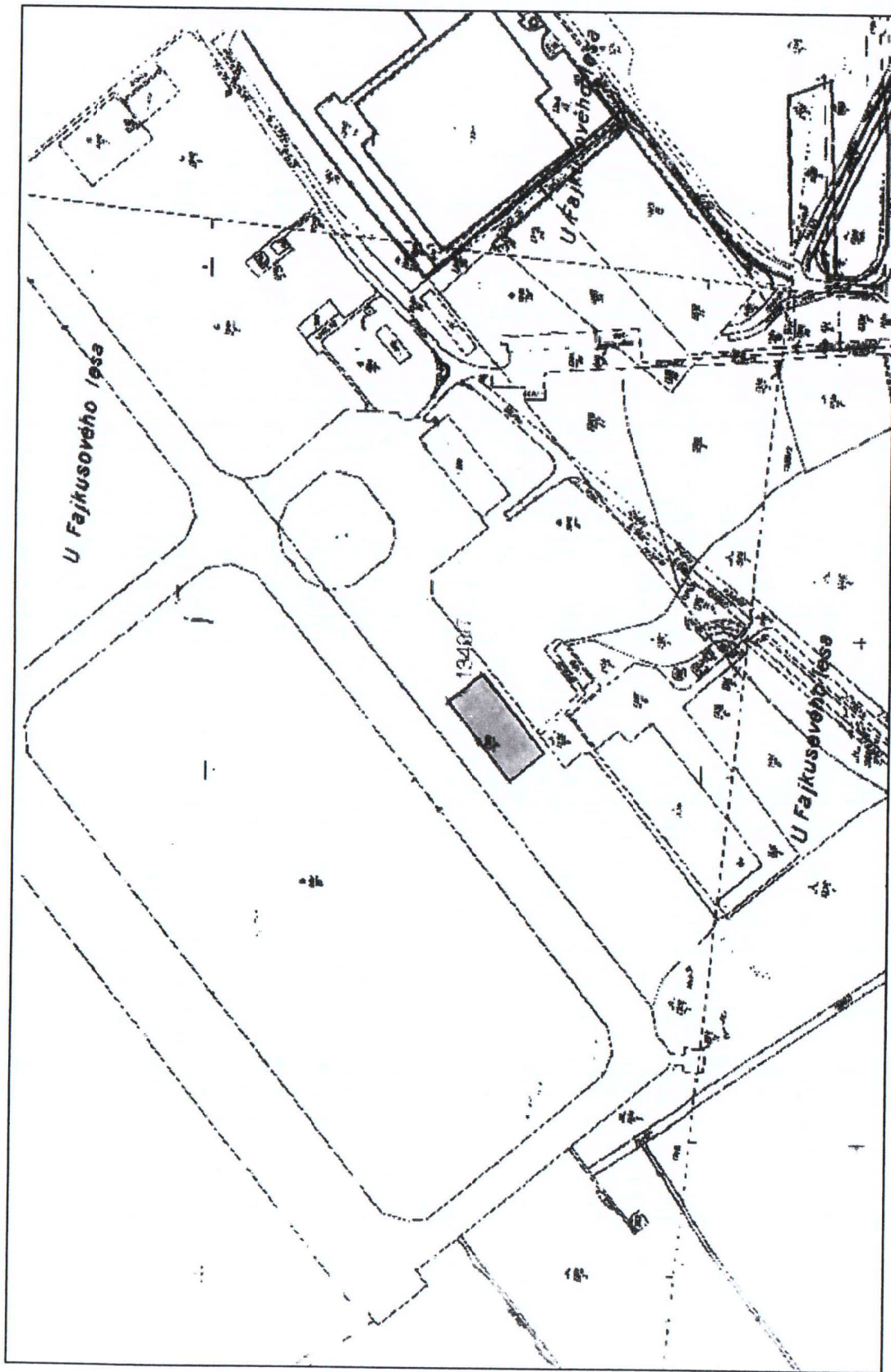


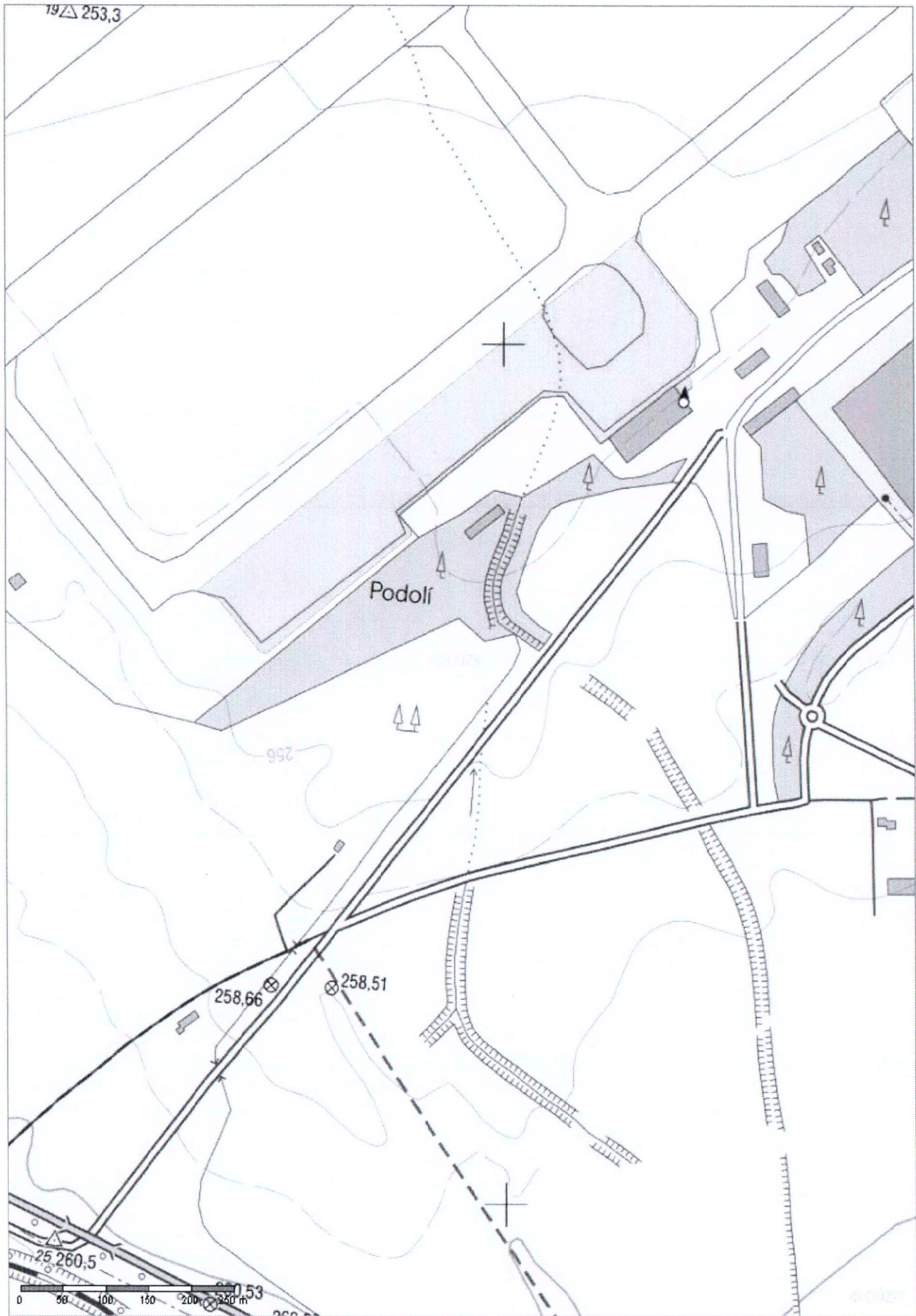


MARX.CZ

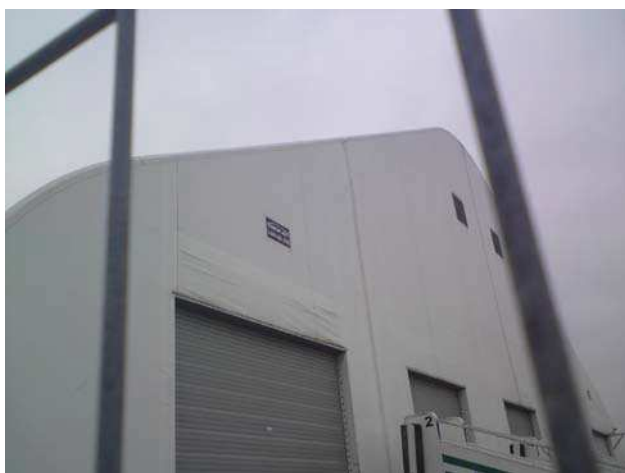
0 25 50 75
m

© GEODIS BRNO, s.r.o. © Seznam.cz, a.s. © 2011 NAVTEQ All rights reserved





Fotodokumentace



Fotodokumentace

