

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1219 – 16 / 16**

o obvyklé ceně areálu firmy STEKO spol. s r.o., situovaného při ul. Na Brankách,  
k.ú. Blansko, obec Blansko, zapsáno na LV č. 3294,  
vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Blansko

**Objednavatel:** **PROKONZULTA, a.s.**

Adresa: Křenová 299/26

602 00 Brno

IČ: 25332953

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4298

**Zpracovatel:** **Ing. Artur Ries, Ph.D.**

Znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady  
nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné,  
stavby průmyslové.

Sídlo: Pekařská 11, 772 00 Olomouc

Kancelář: Šumavská 15, 602 00 Brno

Tel: 776 789 673

E-mail: odhadce@odhadce.com

**Účel posudku:** Posudek je zpracován za účelem zjištění předpokládané obvyklé  
ceny předmětu ocenění

**Posudek obsahuje:** 51 stran včetně příloh

**Posudek se předává:** ve dvou vyhotoveních

**Výtisk číslo:** 1

**Zpracováno:** 12.12.2016

<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	7
3 Den ocenění .....	7
4 Podklady .....	7
5 Limitující podmínky .....	8
6 Uznávané metody ocenění .....	8
<b>B POSUDEK.....</b>	<b>12</b>
1 Aplikovaná metoda ocenění .....	12
2 Ocenění .....	13
3 Vyhodnocení.....	29
<b>C REKAPITULACE.....</b>	<b>30</b>
<b>D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>31</b>
<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>32</b>

## A NÁLEZ

### 1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele. Úkolem zpracovatele je stanovit předpokládanou obvyklou cenu předmětu ocenění.

Předmětem ocenění je areál firmy STEKO spol. s r.o., situovaný při ul. Na Brankách, k.ú. Blansko, obec Blansko, zapsáno na LV č. 3294, vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Blansko.

Přibližné zeměpisné souřadnice objektu v systému GPS: 49°21'23.260"N, 16°38'24.130"E.

#### Výčet oceňovaných nemovitých věcí:

##### Věcná hodnota staveb

1. Administrativně správní budova
2. Hala dílny s lakovnou
3. Hala kovovýroby
4. Budova dílen ve dvoře na části parc.č.st.173/4
5. Prům.objekt bez čp/če - Sklad na parc.č.2809

##### Věcná hodnota ostatních staveb

1. Inženýrské sítě a venkovní úpravy

##### Hodnota pozemků

1. Pozemky

##### Výnosová hodnota

1. Výnosový metoda

##### Porovnávací hodnota

1. Porovnávací metoda

#### 1.1 Celkový popis

SOUČASNÝ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
273/5	město Blansko	

#### Silné stránky

- Dostupnost do centra obce.
- Dobrá dostupnost okolních komunikací
- Kompletní inženýrské sítě
- Možnost parkování na vlastních parkovištích a pozemcích

**Slabé stránky**

- Nevhodné dispoziční řešení staveb a jejich provázanost
- Zhoršený technický stav nemovitostí, nepravdivá a zanedbaná údržba

**1.2 Rizika****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce
- ☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nemovité věci jsou zatíženy souborem právních omezení (zástavní právo, exekuce), viz. LV.

Ostatní omezení: Upozorňuji na skutečnost, že část pozemku parc.č. 260/1, přibližně její západní polovina směřující až k západní hranici pozemku sousedící s chodníkem z komunikací při ul. Brněnské, je přehrazena oplocením a pravděpodobně užívána jiným subjektem.

**Ostatní rizika:**

- ☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- ☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Areál vč. staveb je již delší dobu opuštěný a neužívaný. Objekty vykazují známky zanedbané údržby, případně i zhoršený stavebně technický stav.

**1.3 Lokalita**

Oceňovaný areál je situován při východním okraji města Blanska (část města Blanska zvaná „Staré Blansko“), podél ul. Na Brankách. Je přístupný z veřejné komunikace z ulice Na Brankách, která navazuje na frekventovanější a v této lokalitě páteřní ulici Brněnskou. Ta se napojuje na hlavní silnici směr Brno-Blansko-Boskovice. Okolní zástavbu tvoří zejména průmyslové a provozní objekty a areály, ale také zástavba rodinných domů. Pozemky jsou rovinaté až mírně zvlněné. Hlavní stavba je v mírném svahu. Areál je oplocený. Areál je napojený na kompletní inženýrské sítě: vodovod, plyn, elektro, kanalizaci. Areál je tvořen budovami, jejichž dispoziční uspořádání vytváří dvě samostatná nádvoří-východní a západní.

#### 1.4 Dostupnost dopravními prostředky

Výhodná poloha nedaleko centra města poskytuje snadnou dostupnost služeb. Zastávka MHD je cca 250 m, zastávka vlaku do 1 km.

#### 1.5 Inženýrské sítě

Areál je napojen na následující inženýrské sítě: obecní vodovod a kanalizace, elektro, plyn, telecom.

#### 1.6 Územní plán

Podle platného územního plánu je lokalita zařazena ve funkční ploše VP - plochy pro výrobu a skladování – průmysl, přičemž menší část areálu při jeho západní hranici (parc.č. 260/1, 2809) je začleněna do funkčních ploch BI – individuální bydlení., viz příloha ocenění.

#### 1.7 Pozemky

Pozemky jsou situovány v rovinatém až mírně svažitém terénu.

Celková rozloha pozemků je podle aktuálního výpisu z KN 4.567m<sup>2</sup>.

#### 1.8 Venkovní úpravy

Kolem objektu se nachází celá řada venkovních úprav. Jedná se zejména o zpevněné plochy jak kolem provozních objektů, tak i odstavné plochy, dále částečné oplocení, brána, opěrná zeď / rampa, zábradlí, přípojky inženýrských sítí, včetně odkanalizování povrchových vod z pozemků.

#### 1.9 Administrativně správní budova (prům.objekt č.p.442 - hlavní část)

Objekt je na LV zapsán jako průmyslový objekt. Je postaven na parc.č.173/4, k.ú.Blansko, ul. Na Brankách 2. Jedná se o provozní objekt s výrobními, skladovacími a kancelářskými prostory. Hlavní část objektu se vstupní částí je dvoupodlažní, přístavky při západní a jižní straně jsou jednopodlažní. Jedná se o stavbu nepravidelného půdorysu. V 1 NP se nacházejí prostory dílen a skladů a dále sociální zařízení pro zaměstnance (šatny, umývárny a WC, jídelna). V 2 NP se nacházejí kanceláře, jednací místnosti a místnosti používané pro vystavení výrobků, WC a půda, která byla využívána pro skladování lehčích výrobků. Část WC je ve velmi špatném stavu.

Konstrukčně je objekt proveden v technologii masivní zdivo o síle až 70 cm, v jižním přístavku je železobetonový skelet, dřevěné a ocelové sloupy s dřevěnými trámy. Stropní konstrukce jsou dřevěné a nespalné s rovným podhledem. Střecha je sklonitá sedlová nebo pultová s krytinou taškovou, lepenkovou, plechovou. Založení objektu je na železobetonových pasech a patkách. Schodiště kovové a betonové. Vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, plastové, dřevěné atypické, z hliníkových profilů. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní vápenné hladké a břizolit, částečně opláštění plechem. Obklady keramické. Podlahy keramická dlažba, PVC, beton, teraco. Okna dřevěná dvojí a kovová. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Příčky zděné z cihel, z ocelových konstrukcí v kombinaci se dřevem, plastové s prosklením, z hliníkových rámců s prosklením. Vytápění - teplovodní systém-zdroj tepla plynové kotle nebo ve výrobních prostorech vytápění teplovzdušné plynové. Ohřev teplé a studené vody. Radiátory litinové a plechové. Hygienická zařízení-odvětrání ventilátory.

Osvětlení zářivkové v kombinaci se žárovkovými svítidly. Vrata plastová automatická a kovová a otevíravá. Vzduchotechnika-odsávání ve výrobních prostorách.

Původní stáří základního objektu je dle dostupných informací z roku 1890. V roce 1948 a 1961 byla provedena postupná rekonstrukce. V roce 1968 nadstavba patra. V roce 1993 byla provedena částečná rekonstrukce podlah a elektroinstalace, výměna části oken. V minulosti sice byly prováděny dílčí opravy a rekonstrukce, nicméně v současnosti je objekt v technickém stavu odpovídajícím nepravidelné a zanedbané údržbě.

### **1.10 Hala dílny s lakovnou (prům.objekt č.p.442- část)**

Jednopodlažní hala navazující na správní budovu a dílnu kovovýroby, částečně zděná, částečně postavená s dřevěných panelů na podezdívce. Objekt tvoří tři části: lakovnu, kompletační dílnu a výrobní halu. Napojení na kompletní inženýrské sítě.

Konstrukční řešení: Základy betonové pasy, svislé konstrukce do 1,10 m zděné, dále likusové panely (na bázi dřevní hmoty). Stropy tvoří likusové panely zavěšené na dřevěných vaznicích. Nízká sedlová střecha s krytinou azbestocementové vlnovky nad dílnou, nad lakovnou plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří omítky a nátěry. Dveře protipožární, okna dřevěná zdvojená. Podlahy betonové. Stáří cca 19 let. Technický stav zhoršený.

### **1.11 Hala kovovýroby (prům.objekt č.p.442- část)**

Jednopodlažní hala navazující na správní budovu a dílnu s lakovnou, částečně zděná, částečně postavená s dřevěných panelů na podezdívce. Objekt tvoří jedna výrobní hala-prostor. Napojení na kompletní inženýrské sítě.

Konstrukční řešení: Základy betonové pasy, svislé konstrukce do 1,10 m zděné, dále likusové panely (na bázi dřevní hmoty). Stropy tvoří likusové panely zavěšené na dřevěných vaznicích. Nízká sedlová střecha s krytinou azbestocementové vlnovky. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří omítky a nátěry. Dveře a vrata kovové, okna dřevěná zdvojená. Podlahy betonové. Stáří 22 let. Technický stav zhoršený.

### **1.12 Sklad na parc.č.2809 (prům.objekt bez čp/če)**

Jednopodlažní, přízemní, samostatně stojící objekt postavený na parc.č.2809 v jižní/jihozápadní části areálu. Budova částečně zděná, částečně postavená dřevěná konstrukce opláštěná dřevěnými panely na podezdívce. Objekt tvoří jedna výrobní hala. Napojení na kompletní inženýrské sítě.

Konstrukční řešení: Základy betonové pasy, svislé konstrukce částečně zděné, částečně postavená dřevěná konstrukce opláštěná dřevěnými panely na podezdívce. Stropy dřevěné trámové. Sedlová střecha s krytinou taškovou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří omítky a nátěry. Dveře a vrata kovové, okna dřevěná zdvojená. Podlahy betonové. Stáří 55 let. Technický stav zhoršený.

### 1.13 Budova dílen ve dvoře na části parc.č.st.173/4

Jedná se o zděný přízemní výrobní objekt ve dvoře. Je tvořen výrobní dílnou, chodbou a 2 příručními sklady. Napojení na kompletní inženýrské sítě.

Konstrukční řešení: Základy betonové pasy, svislé konstrukce zděné. Stropy dřevěné. Nízká pultová střecha s krytinou lepenkovou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější povrchy tvoří vápenné omítky. Schody jednoduché dřevěné na půdu. Dveře dřevěné náplňové, okna dřevěná zdvojená. Vytápění ÚT. Podlahy betonové. Stáří 66 let. Technický stav zhoršený.

## 2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 08.09.2016.

## 3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 12.12.2016, což je den ocenění.

## 4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 3294, k.ú. Blansko, obec Blansko, ze dne 12.12.2016
- Kopie katastrální mapy, pořízená nahlížením do KN
- Záznam z prohlídky
- Fotodokumentace
- Územní plán města (webová prezentace města)
- Část projektové dokumentace
- Odhad obvyklé ceny číslo 158-004/2015, ze dne 12.1.2015, vypracoval Ing. Milan Dostál
- Tržní ocenění č. 30/9177, ze dne 25.6.1999, vypracoval ALL IN a.s.
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- vyhláška č. 345/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona
- o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Miloslav V. Jokl, Miloslav P. Jokl, Daniel J. Jokl - Teorie oceňování nemovitostí, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 1998
- Skála M. – Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí, Sagit
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2006
- časopis Soudní inženýrství – ročníky 1996 až 2016

## 5 LIMITUJÍCÍ PODMÍNKY

Posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je posudek založen změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento posudek byl vypracován na základě žádosti objednavatele, a to pouze za účelem zjištění obvyklé ceny předmětu ocenění.

## 6 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

### 6.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitých věcí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota. Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika, a to vyhláška č. 345/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014.

### 6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu skutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovité věci zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný)



ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na provoz nemovité věci (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovité věci, daň z nemovité věci a pojištění nemovité věci). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovité věci návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1 + VMN_t)^t}$$

kde: VHN ... výnosová hodnota nemovité věci

$\check{C}V_t$  ... čisté příjmy z nemovité věci v roce  $t$

VMN ... výnosová míra nemovité věci = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

$n$  ... zbývajících doba užití nemovité věci (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde:  $\check{C}V_{trvalý}$  ... trvalé čisté příjmy z nemovité věci (teoreticky do nekonečna)

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:  $\check{C}V$  ... každoroční čisté příjmy z nemovité věci

$q = 1 + i$ , kdy  $i$  = výnosová míra nemovité věci (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)

$n$  ... zbývajících doba užití nemovité věci (zejména ekonomická životnost)

HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývajících doba užití nemovité věci velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule)

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přírážky k bezrizikovému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

*Přírážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné

vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

#### *Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

#### *Přirážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitou věcí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovité věci je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

### **6.3 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv). Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### *Využitelnost nemovitých věcí*

- stavebně-technické vlastnosti nemovitých věcí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitých věcí

#### *Poloha nemovitých věcí*

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby ( stavební uzávěry, ochranná pásma )

#### *Vlastnické vztahy k nemovitým věcem a váznoucí břemena*

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituční, soudní spory

#### *Situace na trhu nemovitých věcí*

- celkové trendy v prodeji nemovitých věcí
- prodejnost obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů, a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitých věcí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitá věc prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výšečí z portfolia potenciálních kupujících. Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výšeč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitou věc vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpresnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc.

Metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti:

Index odlišnosti  $I_O$  vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1. Index je bezrozměrné číslo.

$$I_O = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_X; \text{ koeficienty nejsou závazné}$$

kde:  $I_O$  ... index odlišnosti

např.:  $K_1$  ... koeficienty úpravy na zdroj informace o ceně

$K_2$  ... koeficienty úpravy na polohu nemovitosti

$K_3$  ... koeficienty úpravy na velikost objektu

$K_4$  ... koeficienty úpravy na celkový stav

$K_5$  ... koeficienty úpravy na vybavenost

$K_X$  ... koeficienty úpravy jiné

matematický vztah pro výsledný výpočet:

$$TC_O = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n}$$

kde:  $TC_O$  ... obvyklá (tržní) cena oceňované nemovitosti

$ITC_{Si}$  ... indexovaná tržní cena odvozená ze srovnávací nemovitosti  $S_i$ ;  $I_O \times TC_{Si}$

$S_i$  ... srovnávací nemovitost

$n$  ... počet srovnávacích nemovitostí

## **B POSUDEK**

### **1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzoval teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je areál autosalónu se servisem, ke kterému je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných staveb včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domnívám se, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovité věci, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat.

Komparativní způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.6.3 tohoto posudku, a to metodou přímého porovnání.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## 2 OCENĚNÍ

### 2.1 Věcná hodnota staveb

#### 2.1.1 Administrativně správní budova

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$35,65*16,15+35,65*5,05+11,75*6,55+20,20*14,95/2$	= 983,74
2.NP	$35,65*16,15+11,75*6,55+20,20*14,95/2$	= 803,71

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	983,74 m <sup>2</sup>	4,40 m	4 328,46
2.NP	803,71 m <sup>2</sup>	2,95 m	2 370,94
Součet	<b>1 787,45 m<sup>2</sup></b>		<b>6 699,40</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$6 699,40 / 1 787,45$	= 3,75 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$1 787,45 / 2$	= 893,73 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$(35,65*16,15)*(0,60+4,40+0,35+2,95+0,40)+11,75*6,55*(0,30+3,50+0,40+3,00+0,40)+20,20*14,95/2*(0,30+3,50+0,40+3,00+0,40)+35,65*5,05*(4,40+3,25)/2$
Zastřešení	$(35,65*16,15)*4,00/2+11,75*6,55*3,50/2+14,95/2*20,20*3,50/2$
	= 7 430,10 m <sup>3</sup>
	= 1 550,42 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	7 430,10 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	1 550,42 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>8 980,52 m<sup>3</sup></b>

##### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9860</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9274
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1170
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 607,45</b>
<b>Plná cena:</b> 8 980,52 m <sup>3</sup> * 4 607,45 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>41 377 296,87 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 126 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 126 / 150 = 84,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 84,0 \% / 100)$

$*$  0,160

**Administrativně správní budova - zjištěná cena**

**= 6 620 367,50 Kč**

### 2.1.2 Hala dílny s lakovnou

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

E. průmysl (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$16,00 * 12,30 + 4,75 * 9,50 + 5,70 * 7,10$	=	282,40

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	282,40 m <sup>2</sup>	3,65 m	1 030,76
Součet	<b>282,40 m<sup>2</sup></b>		<b>1 030,76</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$1 030,76 / 282,40$

= 3,65 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$282,40 / 1$

= 282,40 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$16,00 * 12,30 * 4,25 + 4,75 * 9,50 * 7,85 / 2 + 5,70 * 7,10 * 4,58$	=	1 198,87 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$16,00 * 12,30 * 1,50 / 2$	=	147,60 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 198,87 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	147,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 346,47 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	N	1,30	100	1,54	2,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					98,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9810</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9434
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0671
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9810
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 311,38</b>
<b>Plná cena:</b> 1 346,47 m <sup>3</sup> * 3 311,38 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 458 673,83 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 19 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 19 / 60 = 31,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$	*	0,683

**Hala dílny s lakovnou - zjištěná cena** = **3 045 274,23 Kč**



**2.1.3 Hala kovovýroby****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12:

E. průmysl (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	19,30*12,30	=	237,39

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	237,39 m <sup>2</sup>	3,55 m	842,73
Součet	<b>237,39 m<sup>2</sup></b>		<b>842,73</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

842,73 / 237,39

= 3,55 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

237,39 / 1

= 237,39 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(19,30*12,30)*(3,55+0,50)	=	961,43 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(19,30*12,30)*(1,30/2)	=	154,30 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	961,43 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	154,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 115,73 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					91,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9170</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9478
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0887
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9170
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 172,73</b>
<b>Plná cena:</b> 1 115,73 m <sup>3</sup> * 3 172,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 539 910,04 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 60 = 36,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)	= 0,633
<b>Hala kovovýroby - zjištěná cena</b>	<b>= 2 240 763,06 Kč</b>

**2.1.4 Budova dílen ve dvoře na části parc.č.st.173/4****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	13,80*12,10+5,40*3,30	=	184,80

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	184,80 m <sup>2</sup>	3,30 m	609,84
Součet	<b>184,80 m<sup>2</sup></b>		<b>609,84</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	609,84 / 184,80	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	184,80 / 1	= 184,80 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	13,80*12,10*3,50+5,40*3,30*2,45	=	628,09 m <sup>3</sup>
Zastřešení	13,80*12,10*(1,00+1,50/2)	=	292,22 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	628,09 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	292,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>920,31 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90

15. Vytápění	N	3,80	100	1,54	5,85
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,84
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8684</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9557
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8684
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 495,70</b>
<b>Plná cena:</b> 920,31 m <sup>3</sup> * 4 495,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 137 437,67 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 66 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 80 = 82,5 %	
Koeficient opotřebení: (1- 82,5 % / 100)	= 0,175
<b>Budova dílen ve dvoře na části parc.č.st.173/4 - zjištěná cena</b>	= <b>724 051,59 Kč</b>

**2.1.5 Prům.objekt bez čp/če - Sklad na parc.č.2809****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	6,75*18,45	=	124,54

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná	Konstr.	Součin
---------	-----------	---------	--------

	<b>plocha</b>	<b>výška</b>	
1.NP	124,54 m <sup>2</sup>	4,30 m	535,52
Součet	<b>124,54 m<sup>2</sup></b>		<b>535,52</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $535,52 / 124,54 = 4,30 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $124,54 / 1 = 124,54 \text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(6,75 \cdot 18,45) \cdot (0,20 + 4,30)$	=	560,42 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(6,75 \cdot 18,45) \cdot (2,70/2)$	=	168,13 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	560,42 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	168,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>728,55 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9820</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9730
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9820
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 426,70</b>
<b>Plná cena:</b> 728,55 m <sup>3</sup> * 3 426,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 496 522,29 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100) \* 0,312

Prům.objekt bez čp/če - Sklad na parc.č.2809 - zjištěná cena = **778 914,95 Kč****2.1.6 Věcná hodnota ostatních staveb****Inženýrské sítě a venkovní úpravy****Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	13 409 371,33
Procento příslušenství	%	5,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>670 468,57</b>

**2.1.7 Hodnota pozemků**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 173/4	3 269	900,00	2 942 100
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2809	127	900,00	114 300
zahrada	260/1	1 171	900,00	1 053 900
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>4 567</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>4 110 300</b>

## 2.2 Výnosový způsob ocenění

### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	Objekt I	325	480	13 000	156 000	9,00
2.	Výrobní prostory	Objekt I	215	600	10 750	129 000	9,00
3.	Kancelářské prostory	Objekt I	529	800	35 267	423 200	7,00
4.	Výrobní prostory	Objekt II	260	600	13 000	156 000	9,00
5.	Výrobní prostory	Objekt III	213	600	10 650	127 800	9,00
6.	Skladovací prostory	Objekt III	4	480	160	1 920	9,00
7.	Výrobní prostory	Objekt IV	135	600	6 750	81 000	9,00
8.	Skladovací prostory	Objekt IV	55	480	2 200	26 400	9,00
9.	Skladovací prostory	Objekt V	105	480	4 200	50 400	9,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 151 720</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1 841
Reprodukční cena	RC	Kč	56 009 841
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	626
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 151 720
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 094 134
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění	0,06 % * RC	Kč/rok	33 606
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	560 098
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	32 824
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	641 528
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	452 606
Míra kapitalizace		%	8,27
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>5 472 866</b>
<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>5 470 000</b>

### 2.3 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se v případě absence informací z realizovaných prodejů opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet (reals.cz, nemovitosti.cz, reality.cz, reality.seznam.cz, pozemky.cz, tvujdum.cz, centralni-adresa.cz). V posudku je použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	2 616,58 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	13 091,58 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	1 632,84 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	4 567,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci

##### Název: Prodej výrobní haly, ul. Pražská

K prodeji budova bývalého závodního stravování o celkových rozměrech 4600m<sup>2</sup>, kterou lze využít jak na skladování či výrobu vzhledem k možnému zatížení jednotlivých poschodí. V budově jsou 3 podlaží, které jsou přístupné z nakládací rampy, v budově se nacházejí 3 nákladní výtahy + 1 výtah osobní. V roce 2008 proběhla rekonstrukce kancelářských prostorů o rozměrech cca 640 m<sup>2</sup>.

**Lokalita** Blansko

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Zdroj: nabídka RK



##### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nem.;

Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
0,73	2 133

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
4 600,00 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	13 500 000 Kč	2 935 Kč/m <sup>2</sup>

##### Název: Prodej výrobní haly, Pohořelice

Jedná se o samostatný areál s pozemky o celkové výměře 7354 m<sup>2</sup> s průmyslovou halou a vedlejšími objekty s dobrou dopravní dostupností v průmyslové zóně na západním okraji



obce. Uzavřený areál nabízí množství parkovacích, manipulačních či skladovacích volných zpevněných ploch.

**Lokalita** Pohořelice

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,91
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,01

Zdroj: nabídka RK



		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,68	2 173
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
1 316,00 m <sup>2</sup>	7 354 m <sup>2</sup>	4 200 000 Kč	3 191 Kč/m <sup>2</sup>

#### Název: Prodej skladové haly, Kuřim

Nabídka budoucí výstavby montované haly (novostavba) pro paletové i regálové uskladnění na vlastním pozemku v nově vznikající komerční zóně v Kuřimi.

**Lokalita** Kuřim

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Zdroj: nabídka RK



		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,23	2 258
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:</b>			
Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nem.;			
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
1 000,00 m <sup>2</sup>	3 838 m <sup>2</sup>	9 776 000 Kč	9 776 Kč/m <sup>2</sup>

#### Název: Prodej skladového prostoru, Modřice

Prodej provozního areálu v Modřicích na ulici Nádražní. Jedná se o soubor parcel a budov s různým využitím (administrativa, skladování), rozléhajících se na parcelách o celkové výměře 5790m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha tvoří 1419m<sup>2</sup>. Na pozemku je vlastní studna, celý objekt tedy využívá vlastní vodní hospodářství, které má zázemí v 1.PP budovy. V budově jsou 2

funkční nákladní výtahy s nosností 1000kg.. Areál je výborně dostupný veřejnou dopravou (MHD i vlak). Napojení na rychlostní i dálkové komunikace D1 a D2 ve vzdálenosti cca 1,5km.

#### Lokalita Modřice

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99



Zdroj: nabídka RK

#### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nem.;

Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
0,55	2 017

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
5 145,00 m <sup>2</sup>	5 790 m <sup>2</sup>	19 000 000 Kč	3 693 Kč/m <sup>2</sup>

#### Název: Prodej skladového prostoru, Blučina

Prodej vytápěné dvoupatrové skladové haly o celkové výměře 2 570 m<sup>2</sup> v Blučíně nedaleko Brna. Hala je napojená na všechny inženýrské sítě. Přístup k hale je po zpevněné komunikaci a parkování je možné na vlastním pozemku.

#### Lokalita Blučina

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99



Zdroj: nabídka RK

#### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nem.;

Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
0,62	2 274

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
2 570,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9 390 000 Kč	3 654 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 017 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 171 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 274 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>2 171 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 616,58 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 680 595 Kč</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>5 680 000 Kč</b>

Byla provedena všechna šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty předmětu ocenění. Po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kancelářemi, po analýze realitní inzerce, dražebního zápisu, po provedení významné korekce vlivu stávajícího trhu s nemovitostmi a po analýze veškerých rizik a závad pojících se k předmětu ocenění mohu prohlásit, že **komparativní hodnota předmětu ocenění jako celku se pohybuje v rozpětí od 2017,-Kč/m<sup>2</sup> do 2274,-Kč/m<sup>2</sup>, střední hodnota rozpětí v přepočtu na celek je tedy 5.680.000,- Kč.**

## **2.4 Závěrečná analýza**

### **Závady technické povahy:**

Objekty jsou dlouhodobě neužívané, mají nepravidelnou až zanedbanou údržbu a tomu odpovídající stavebnětechnický stav. Viz výše oddíl A posudku – „Nález“, popis stavebnětechnického stavu a stáří.

### **Rizika ekonomické povahy:**

Areál jako celek (případně jednotlivé objekty, případně i jednotlivá podlaží nebo i části podlaží) lze využít k pronájmu, a to i několika nájemcům, vhodnější a provozně účelnější je však vzhledem k jeho komunikační a technologické provázanosti pronájem celého objektu najednou (jednou smlouvou). V tom případě je však nutné počítat s tím, že nájemce se bude vzhledem k velikosti objektu (a tím pádem i vzhledem k velikosti užitných ploch) hledat obtížně. Naproti tomu více nájemců a „rozdrobení“ objektu na menší části může přinášet nejen větší příjmy z nájmu, ale i provozní problémy, pravděpodobná je též větší fluktuace nájemců a s tím související výpadky příjmu z nájemného. Lze též předpokládat další investice do přizpůsobení ploch dle požadavků těchto menších nájemců.

### **Závady právní povahy:**

Upozorňuji na skutečnost, že nemovitě věci jsou zatížené souborem právních omezení (zástavní právo, exekuce), viz. LV 3294.

Dále upozorňuji, že část pozemku parc.č. 260/1, přibližně její západní polovina směřující až k západní hranici pozemku sousedící s chodníkem z komunikací při ul. Brněnské, je přehrazena oplocením a pravděpodobně užívána jiným subjektem.

Další právní závady nejsou známy.

### 3 VYHODNOCENÍ

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů, a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitých věcí včetně jejich původních nabídkových cen.

**Na základě dostupných informací, na základě popsanych parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu ve výši:**

**5 500 000,- Kč**

**C REKAPITULACE****Věcná hodnota staveb**

1. Administrativně správní budova	6 620 367,50 Kč
2. Hala dílny s lakovnou	3 045 274,20 Kč
3. Hala kovovýroby	2 240 763,10 Kč
4. Budova dílen ve dvoře na části parc.č.st.173/4	724 051,60 Kč
5. Prům.objekt bez čp/če - Sklad na parc.č.2809	778 915,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

**13 409 371,40 Kč****Věcná hodnota ostatních staveb**

1. Inženýrské sítě a venkovní úpravy	670 468,60 Kč
--------------------------------------	---------------

**Hodnota pozemků**

1. Pozemky	4 110 300,- Kč
------------	----------------

**Výnosová hodnota**

1. Výnosový metoda	5 472 865,80 Kč
--------------------	-----------------

**Porovnávací hodnota**

1. Porovnávací metoda	5 680 595,- Kč
-----------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 680 595 Kč
Výnosová hodnota	5 472 866 Kč
Věcná hodnota	18 190 140 Kč
z toho hodnota pozemku	4 110 300 Kč

**Obvyklá cena****5 500 000 Kč**

Obvyklou cenu areálu firmy STEKO spol. s r.o., situovaného při ul. Na Brankách, k.ú. Blansko, obec Blansko, zapsáno na LV č. 3294, vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Blansko, indikuji ke dni ocenění celkem na:

**5 500 000,- Kč**

slovy: Pětmilionůpětsettisíc korun českých

V Brně dne 12.12.2016

Podpis:

Ing. Artur Ries, Ph.D.

## **D ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 26.10.2000 č.j. Spr 2794/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1219-16/16 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:

Podpis znalce:

Ing. Artur Ries, Ph.D.

## **PŘÍLOHY**

### Seznam příloh:

1. Mapa oblasti vč. leteckého snímku
2. Fotodokumentace
3. Kopie Katastrální mapy
4. Územní plán
5. Výpis z Katastru nemovitostí





*Polohopis (ČR)*



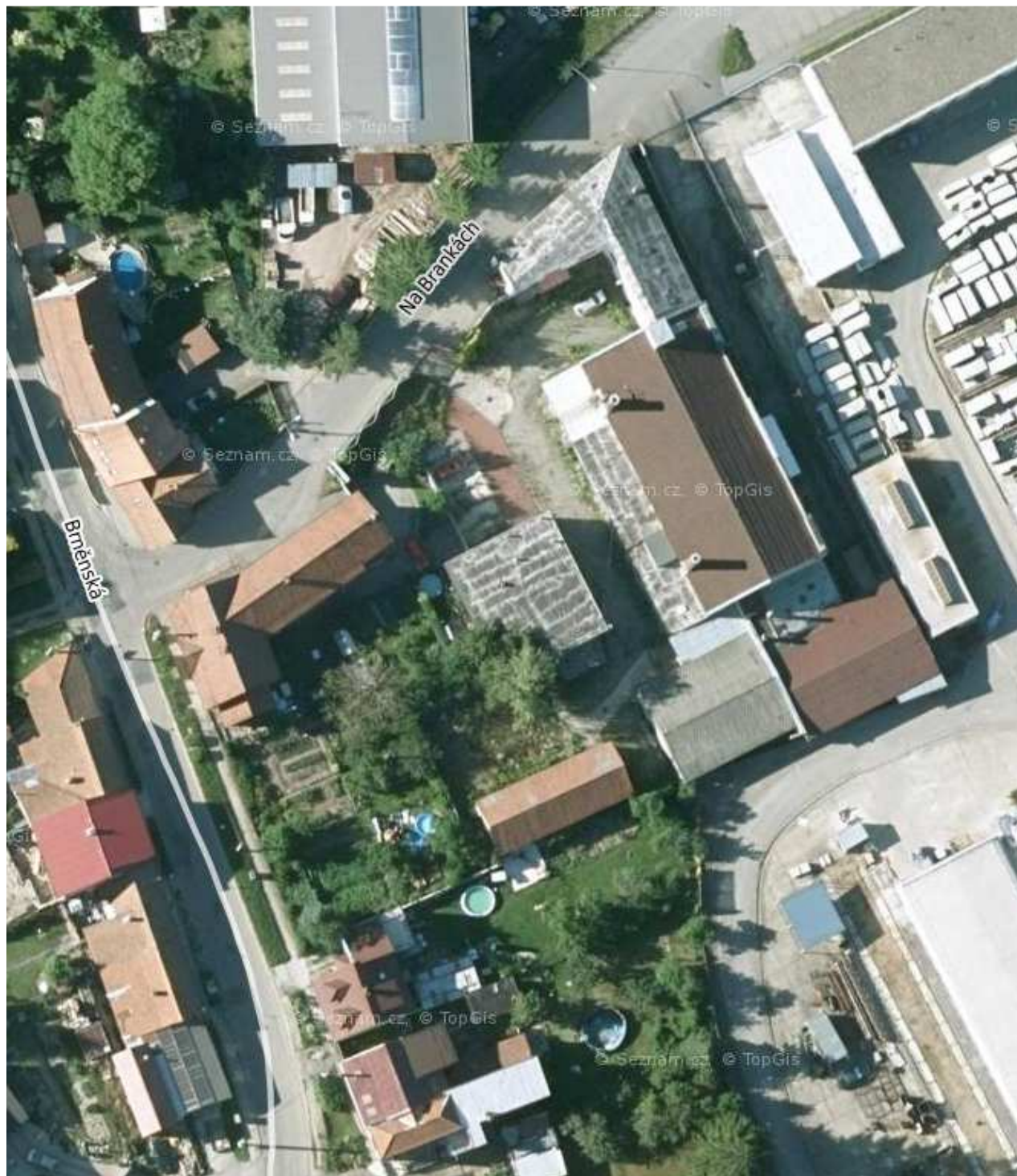
*Polohopis (Blansko)*



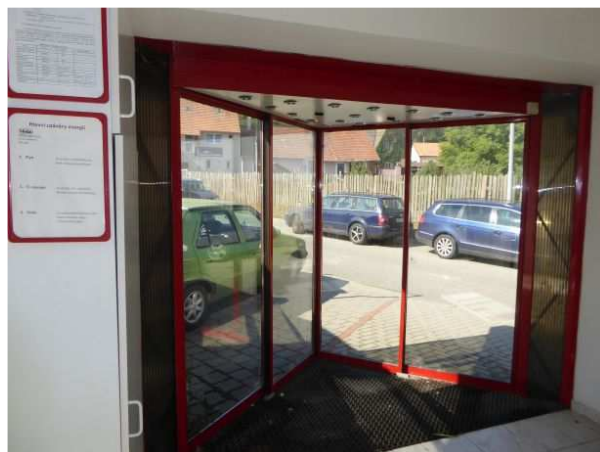
*Polohopis (širší okolí)*

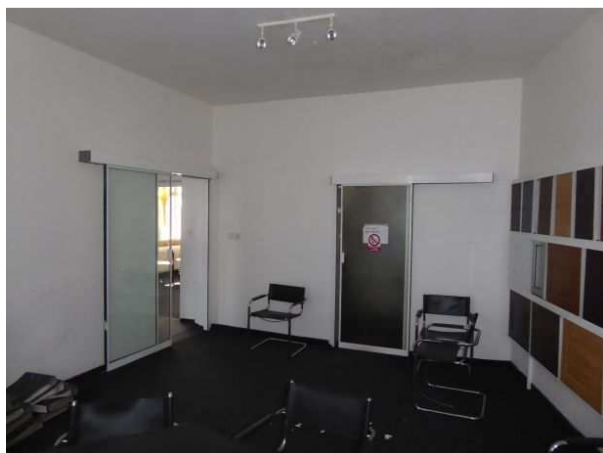


*Letecký snímek lokality*

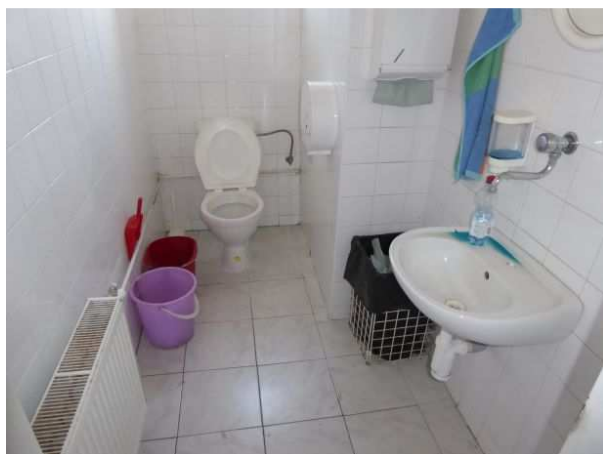














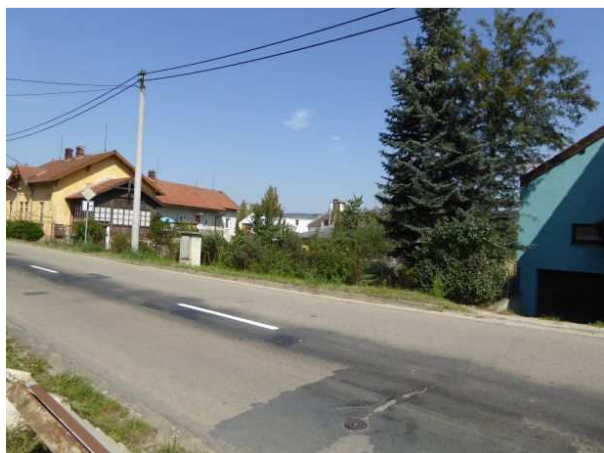


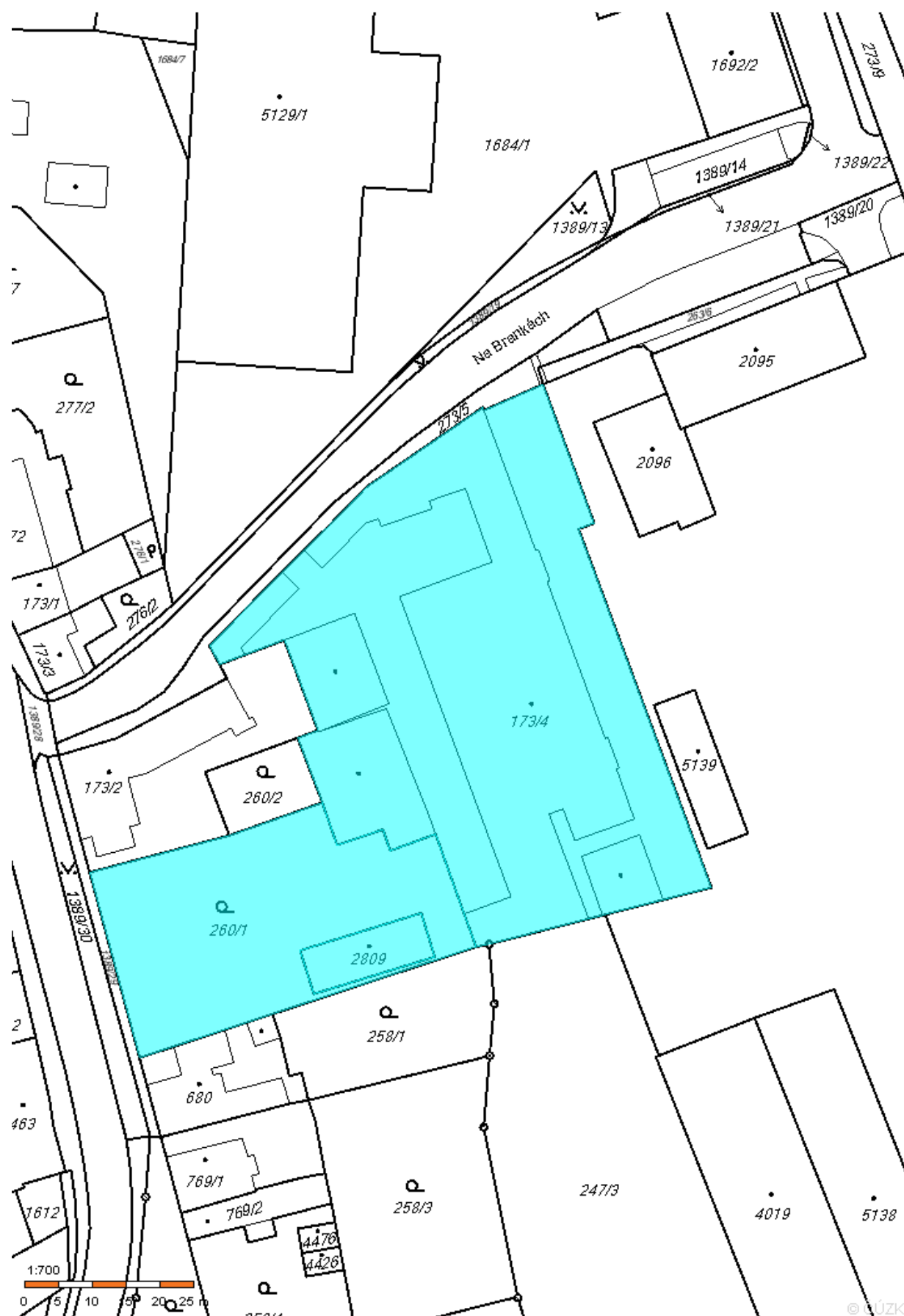










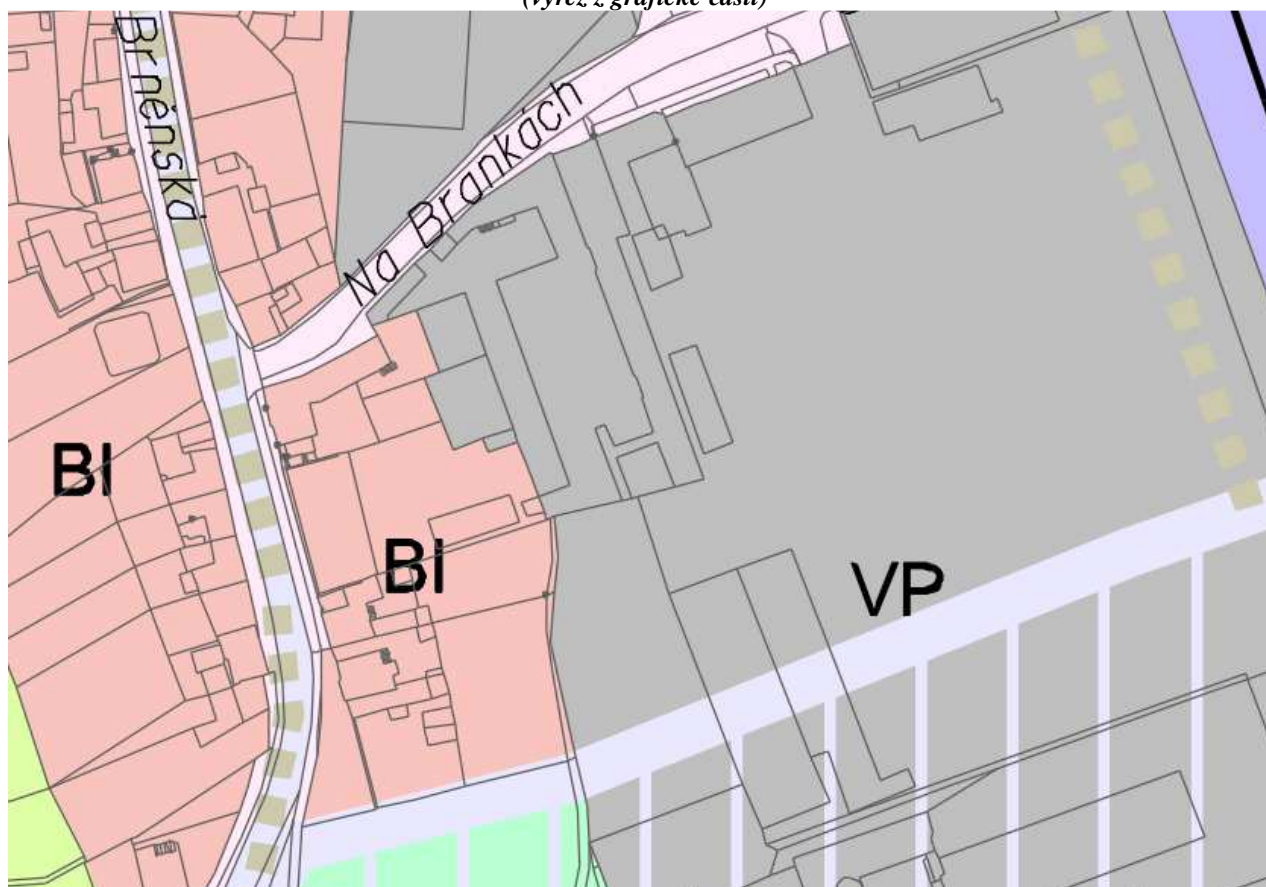
**Katastrální mapa**

© ÚZK



## Územní plán města

(výřez z grafické části)



## GRAFICKÁ LEGENDA

plochy  
stabilizovanéplochy  
změnúzemní  
rezervy

BH	BH	(BH)
BI	BI	(BI)
BV	BV	(BV)

VP	VP	
VD	VD	(VD)
VZ	VZ	

## Plochy s rozdílným způsobem využití

bydlení hromadné s převahou bytových domů

bydlení individuální s převahou RD městského typu

bydlení individuální - zástavba venkovského typu

výroba a skladování - průmysl

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

výroba a skladování - zemědělská výroba

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko	16343786	

**B Nemovitosti**

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 173/4	3269	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Blansko, č.p. 442, prům.obj</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 173/4</i>				
St. 2809	127	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2809</i>				
260/1	1171	zahrada		zemědělský půdní fond

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č.RUS 65/05-120 ze dne 25.7.2005 ve výši 28.000.000,-Kč k zajištění

a) pohledávky zástavního věřitele včetně příslušenství vůči zástavci, uvedené v

§ 1 této smlouvy

b) nároků zástavního věřitele vůči zástavci na základě případného odstoupení od smlouvy o úvěru

c) nároků zástavního věřitele vůči zástavci z bezdůvodného obohacení z důvodu případné neplatnosti smlouvy o úvěru

Živnostenská banka, a.s., Na

Parcela: St. 173/4

V-1498/2005-701

příkopě 858/20, Nové Město, 11000

Parcela: St. 2809

V-1498/2005-701

Praha 1, RČ/IČO: 00001368

Parcela: 260/1

V-1498/2005-701

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2005.

V-1498/2005-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 21.8.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 56.228,- Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 1471/2013-11 ze dne 23.7.2013, povinný STEKO spol. s r.o., IČ 16343786

HSE, spol. s r.o., Nerudova 957,  
39601 Humpolec, RČ/IČO: 45033145

Parcela: St. 173/4

Z-5264/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-5264/2013-701

Parcela: 260/1

Z-5264/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 050-EX 3413/2013 -18 Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod, soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, ze dne 21.08.2013.

Z-5264/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 23.8.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 796,85 Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 3.4.2013 č.j. 90 EXE 661/2013-9, povinný STEKO spol. s r.o. IČO 16343786

Kala Stanislav, Klemov 288, 67911

Parcela: St. 173/4

Z-5320/2013-701

Doubravice nad Svitavou, RČ/IČO:

Parcela: St. 2809

Z-5320/2013-701

610718/0904

Parcela: 260/1

Z-5320/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139-EX 02116/2013 -013 Exekutorského úřadu Šumperk, soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, ze dne 23.08.2013.

Z-5320/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 4.10.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 281.585,- Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce, dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 1771/2013-8 ze dne 11.9.2013, povinný STEKO spol. s r.o., IČ 16343786

EPIGON spol. s r.o., Tvarůžkova

Parcela: St. 173/4

Z-6038/2013-701

2740, 75661 Rožnov pod Radhoštěm,

Parcela: St. 2809

Z-6038/2013-701

RČ/IČO: 18051081

Parcela: 260/1

Z-6038/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177-EX 35033/2013 -14 Exekutorského úřadu Zlín, soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál, ze dne 04.10.2013.

Z-6038/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 7.10.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 647.633,- Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku na základě nedoplatků č.j. 7141300417 ze dne 26.6.2013, povinný STEKO spol. s r.o. IČ: 16343786

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA

Parcela: St. 173/4

Z-6070/2013-701

ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,

Parcela: St. 2809

Z-6070/2013-701

Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:

Parcela: 260/1

Z-6070/2013-701

41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137-Ex 11236/2013 -15 Exekutorského úřadu Brno-venkov, soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, ze dne 04.10.2013.

Z-6070/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 11.10.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 29.310,- Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 1940/2013-10 ze dne 4.10.2013, povinný STEKO spol. s r.o., IČ 16343786

ProfiCo servis s.r.o. IČ:44775016,

Parcela: St. 173/4

Z-6185/2013-701

Boženy Němcovej 8, Bratislava-

Parcela: St. 2809

Z-6185/2013-701

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Slavín, Slovensko

Parcela: 260/1

Z-6185/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 038 EX-1194/2013 -9 Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, soudní exekutor JUDr.Jiří Komárek, ze dne 11.10.2013.

Z-6185/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 11.10.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 251.953,12 Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 1.10.2013 č.j. 9 EXE 1939/2013-11, povinný STEKO spol. s r.o. IČO 16343786

ProfiCo servis s.r.o. IČ:44775016, Parcela: St. 173/4

Z-6186/2013-701

Boženy Němcovej 8, Bratislava-

Parcela: St. 2809

Z-6186/2013-701

Slavín, Slovensko

Parcela: 260/1

Z-6186/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 038 EX-1192/2013 -9 Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, soudní exekutor JUDr.Jiří Komárek, ze dne 11.10.2013.

Z-6186/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 16.10.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 42.535,- Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 1996/2013-10 ze dne 7.10.2013, povinný STEKO spol. s r.o., IČ: 16343786

J.K.B. Dlažba 2000, spol. s r.o., Parcela: St. 173/4

Z-6253/2013-701

náměstí 14. října 1307/2, Smíchov,

Parcela: St. 2809

Z-6253/2013-701

15000 Praha 5, RČ/IČO: 25505670

Parcela: 260/1

Z-6253/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030-EX 41649/2013 -15 Exekutorského úřadu Brno-město, soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, ze dne 16.10.2013.

Z-6253/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

doručeno dne 3.12.2013

k uspokojení pohledávky ve výši 81.758,55 Kč včetně příslušenství, nákladů řízení a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 2200/2013-10 ze dne 8.11.2013, povinný STEKO spol. s r.o. IČ: 16343786

OMV Česká republika, s.r.o.,

Parcela: St. 173/4

Z-7371/2013-701

Štětкова 1638/18, Nusle, 14000

Parcela: St. 2809

Z-7371/2013-701

Praha 4, RČ/IČO: 48038687

Parcela: 260/1

Z-7371/2013-701

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 140-EX 00648/2013 -015 Exekutorského úřadu Praha 3, soudní exekutor Mgr. Jan Vedral, ze dne 03.12.2013.

Z-7371/2013-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pověřený soudní exekutor : Mgr. Stanislav Molák, Nádražní 397, Havlíčkův Brod, 580 01  
Havlíčkův Brod

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-11969/2013-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod  
050 EX-3413/2013 -8 (k exekuci č.j. 9 EXE 1471/2013-11) ze dne 12.08.2013; uloženo  
na prac. Havlíčkův Brod

Z-11969/2013-601

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 1471/2013-11 ze dne 23.7.2013, povinný  
STEKO spol. s r.o., IČ 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-5265/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-5265/2013-701

Parcela: 260/1

Z-5265/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050-EX 3413/2013 -19 Exekutorského úřadu  
Havlíčkův Brod, soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, ze dne 21.08.2013.

Z-5265/2013-701

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 050-EX 3413/2013 -19 Exekutorského úřadu  
Havlíčkův Brod ze dne 21.08.2013. Právní moc ke dni 02.09.2013.

Z-6016/2013-701

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 3.4.2013 č.j. 90 EXE 661/2013-9, povinný  
STEKO spol.s r.o. IČO 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-5319/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-5319/2013-701

Parcela: 260/1

Z-5319/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139-EX 02116/2013 -014 Exekutorského  
úřadu Šumperk, soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, ze dne 23.08.2013.

Z-5319/2013-701

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 139-EX 02116/2013 -014 Exekutorského úřadu  
Šumperk ze dne 23.08.2013. Právní moc ke dni 02.09.2013.

Z-6158/2013-701

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 139-EX 02116/2013 -014 Exekutorského úřadu  
Šumperk ze dne 23.08.2013. Právní moc ke dni 02.09.2013.

Z-7193/2013-701

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-16142/2013-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 02116/13-008 ze dne  
25.04.2013; uloženo na prac. Šumperk

Z-16142/2013-809

## o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 4

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-29791/2013-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov  
137Ex-11236/2013 -9 ze dne 02.10.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-29791/2013-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-13879/2013-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177EX-35033/2013 -9 ( dle pověření  
soudu č.j. 90 EXE 1771/2013-8 ) ze dne 04.10.2013; uloženo na prac. Zlín

Z-13879/2013-705

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 1771/2013-8 ze dne 11.9.2013, povinný  
STEKO spol. s r.o., IČ 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-6039/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-6039/2013-701

Parcela: 260/1

Z-6039/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177-EX 35033/2013 -15 Exekutorského úřadu  
Zlín, soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál, ze dne 04.10.2013; uloženo na prac.  
Blansko

Z-6039/2013-701

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku na základě nedoplatků č.j. 7141300417 ze dne  
26.6.2013, povinný STEKO spol. s r.o. IČ: 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-6069/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-6069/2013-701

Parcela: 260/1

Z-6069/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137-Ex 11236/2013 -14 Exekutorského úřadu  
Brno-venkov, soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, ze dne 04.10.2013; uloženo na prac.  
Blansko

Z-6069/2013-701

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky  
41/104, Brno 603 00

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-25621/2013-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-41649/2013 -9 Exekutorský  
úřad Brno - město ze dne 15.10.2013; uloženo na prac. Brno-město

Z-25621/2013-702

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 1939/2013-11 ze dne 1.10.2013, povinný STEKO spol.s r.o., IČ: 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-6184/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-6184/2013-701

Parcela: 260/1

Z-6184/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 038 EX-1192/2013 -8 Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, soudní exekutor JUDr.Jiří Komárek, ze dne 11.10.2013.

Z-6184/2013-701

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 1940/2013-10 ze dne 4.10.2013, povinný STEKO spol. s r.o., IČ 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-6187/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-6187/2013-701

Parcela: 260/1

Z-6187/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 038 EX-1194/2013 -8 Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, soudní exekutor JUDr.Jiří Komárek, ze dne 11.10.2013.

Z-6187/2013-701

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 1996/2013-10 ze dne 7.10.2013, povinný STEKO spol. s r.o., IČ: 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-6254/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-6254/2013-701

Parcela: 260/1

Z-6254/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030-EX 41649/2013 -16 Exekutorského úřadu Brno-město, soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, ze dne 16.10.2013.

Z-6254/2013-701

## o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Slavata, Tábořská 527, 293 05 Mladá Boleslav  
STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-16668/2013-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Martin Slavata 080EX-2225/2013 -11 ze dne 31.10.2013; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-16668/2013-207

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 2200/2013-10 ze dne 8.11.2013, povinný STEKO spol. s r.o. IČ: 16343786

Parcela: St. 173/4

Z-7370/2013-701

Parcela: St. 2809

Z-7370/2013-701

Parcela: 260/1

Z-7370/2013-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 140-EX 00648/2013 -014 Exekutorského úřadu Praha 3, soudní exekutor Mgr. Jan Vedral, ze dne 03.12.2013.

Z-7370/2013-701

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 140-EX 00648/2013 -014 Exekutorského úřadu Praha 3 ze dne 03.12.2013. Právní moc ke dni 14.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2014. Zápis proveden dne 30.01.2014.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-187/2014-701

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné nám. 977/24,  
110 00 Praha 1

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-10020/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00648/2013-020 k 90 EXE-  
2200/2013 10 Okresní soud v Blansku ze dne 03.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni  
18.02.2014. Zápis proveden dne 27.02.2014; uloženo na prac. Praha

Z-10020/2014-101

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko,  
RČ/IČO: 16343786

Z-14219/2014-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov  
137Ex-12010/2014 -12 ze dne 11.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2014.  
Zápis proveden dne 17.07.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14219/2014-703

## D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 260/1

Z-6550/2013-701

Parcela: St. 173/4

Z-6550/2013-701

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele V5 2464/1997 ze dne 6.12.1997, právní účinky vkladu ke dni  
15.12.1997.

POLVZ:151/1998

Z-100151/1998-701

Pro: STEKO spol. s r.o., Na Brankách 442/2, 67801 Blansko

RČ/IČO: 16343786

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

260/1

32951

1171

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 7

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 3294

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.12.2016 12:53:31