



Znalecký posudek č. 004917/2025

O hodnotě společnosti Strojírna Musil a.s.



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 004917/2025

Interní číslo Znalce: 8779/2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem
spravedlnosti ČR, IČ: 15545881
Purkyňova 648/125, Brno 612 00

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování obchodních závodů

Odpovědný zpracovatel: Ing. Lukáš Pejchal

Zadavatel: **Indra-Šebesta v.o.s., na účet Strojírna Musil a.s.**
Příkopy 1228/39, 594 01 Velké Meziříčí
IČ: 25458248

Předmět ocenění: Ocenění společnosti Strojírna Musil a.s.

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty Strojírna Musil a.s. pro potřeby
insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 07.08.2024

Podle stavu ke dni: 07.08.2024

Počet stran: 157

V Brně dne 20.01.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.5	Předpoklady a omezující podmínky	5
1.6	Zvažované období	6
2	VÝČET PODKLADŮ	7
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	7
2.1.1	Obdržená data od zadavatele	7
2.2	Výčet vybraných externích zdrojů dat a jejich popis.....	7
2.2.1	Podklady získané od veřejných institucí:.....	7
2.2.2	Použitá odborná literatura:	7
2.2.3	Použité Internetové zdroje.....	8
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.1.1	Postup samotný.....	10
3.1.2	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	11
3.3	Výčet zpracovaných dat	11
4	POSUDEK.....	12
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	12
4.2	Teoretická část - Názvosloví	12
4.2.1	Cena (price)	12
4.2.2	Náklady (cost).....	12
4.2.3	Trh (market)	12
4.2.4	Hodnota (value).....	12
4.2.5	Datum ocenění	13

4.2.6	Inflace	13
4.2.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	13
4.2.8	Definice tržní hodnoty	14
4.2.9	Používané metody obecně	14
4.2.10	Výnosové metody	15
4.2.11	Tržní metody (srovnávací)	16
4.2.12	Majetkové ocenění	17
4.3	Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI	19
4.3.1	Makroekonomické prostředí a predikce	19
4.3.2	Rating České republiky	22
4.4	Analýza dat – FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI	24
4.5	Výsledky analýzy dat – OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI	24
4.6	Použitý způsob ocenění	24
4.7	Ocenění Společnosti na bázi majetkové likvidační hodnoty	25
4.7.1	Ocenění substanční metodou na principu likvidačních cen	25
4.7.2	Ocenění PASIVA (CIZÍ ZDROJE)	26
4.7.3	Výpočet vlastního kapitálu	26
5	ODŮVODNĚNÍ	28
5.1	Interpretace výsledků analýzy	28
5.2	Kontrola postupu	28
6	ZÁVĚR	29
6.1	Citace odborné zadané otázky	29
6.2	Odpověď	29
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	29
6.4	Otisk znalecké pečeti	30
6.5	Datum a podpis	30
7	PŘÍLOHY	31

Příloha. č.	Popis přílohy	Počet listů:
1	Výpis z veřejného rejstříku a sbírky listin	3

2	Znalecký posudek č. 8477-2024	21
3	Znalecký posudek č. 8463-2024	102
Celkem stran příloh:		126

Seznam tabulek

Tabulka 1 Predikce makroekonomických ukazatelů ČR	21
Tabulka 2 Shrnutí valuace	26

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu společnosti Strojírna Musil a.s. IČ: 25458248 (dále také jako „Společnost“) pro účely insolvenčního řízení.

Ocenění bude provedeno k 07.08.2024

1.2 Účel posudku

Stanovení tržní hodnoty Strojírna Musil a.s. pro potřeby insolvenčního řízení

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly nad rámec podkladů, které obdržel od Zadavatele pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku, sděleny Zadavatelem žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost **STATIKUM s.r.o.** (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.

5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených společností plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaopatřeny profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. K datu ocenění nebyla vypracována řádná, auditovaná účetní závěrka Společnosti.

1.6 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav jednotlivých položek majetku a závazků Společnosti ke dni ocenění, tj. 07.08.2024. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly Znalcem od Zadavatele získány dne 20.12.2024.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (Český statistický úřad, Ministerstvo financí, ČNB)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují danému trhu
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2

2.1.1 Obdržená data od zadavatele

- Soupis oběžného majetku k 07.08.2024 společnosti Strojírna Musil a.s.

Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady. Účetní podklady Společnosti nejsou auditované.

Znalec přejímá podklady od Zadavatele v dobré víře, že jsou úplné a správné, a spoléhá na ně. Pokud by se data, se kterými Znalec na základě podkladů Zadavatele pracuje a vytváří své závěry, ukázala jako nesprávná, bylo by nutné tento znalecký posudek a jeho závěry revidovat.

Znalec v průběh zpracování znaleckého posudku nezjistil žádné skutečnosti, které by jej vedly k závěrům, že data předkládaná Zadavatelem pro účely zpracování znaleckého posudku by nebyla úplná a správná.

2.2 Výčet vybraných externích zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady získané od veřejných institucí:

- Výpis z obchodního rejstříku
- Makroekonomická predikce ČR zpracovaná Ministerstvem financí (srpen 2024)

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Použitá odborná literatura:

- Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);

- Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- Prodělal F. DISKONT ZA MINORITU A PRÉMIE ZA KONTROLU V RÁMCI OCEŇOVÁNÍ PODNIKU, 2005
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE: International
- Valuation Standards Eight Edition. London: IVSC. 2007.
- TEGoVA.: European Valuation Standards Sixth Edition. Belgie: TEGoVA. 2009.
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007
- Mařík, M.: Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001
- Mařík M.: metody oceňování podniku. Praha: Ekopress, 2018
- Mařík M.: metody oceňování podniku pro pokročilé. Praha: Ekopress 2011
- Brealey R., Myers S.: Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991
- Synek M.: Manažerská ekonomika, Praha, Grada, 2007
- Bjacak, P.: Překlad. Mezinárodní účetní standardy, Praha, AmiCom, 1994
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování podniku v České republice, Praha, září 2012
- IAS 17 – Mezinárodní účetní standard, Úřední věstník EU
- Hrdý M.: Dlouhodobý finanční management, Wolters Kluwer, 2019
- SCHONFELD, J. Moderní pohled na ocenění pohledávek 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2011.
- Čtvrtletník Oceňování, IOM, VŠE Fakulta financí, Vydání 2012 - 2024

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.2.3 Použité Internetové zdroje

- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> - databáze prof. Damodarana
- www.czso.cz
- www.cnb.cz
- finance.yahoo.com
- <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/>
- <https://www.mpo.cz/cz/panorama-interaktivni-tabulka.html>
- Deloitte.com

- [Mckinsey.com](https://mckinsey.com)
- [Bloomberg.com](https://bloomberg.com)
- <https://www.merk.cz/>
- <https://www.statista.com/>
- <https://www.mfcr.cz/>
- <https://wwwinfo.mfcr.cz/ares>
- <https://ec.europa.eu/eurostat>

Komentář k těmto zdrojům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupných internetových zdrojů v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedené zdroje poskytují souhrnný přehled o sektoru podnikání společnosti pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku Znalec vycházel především z podkladů Zadavatele. Jedná se zejména o účetní závěrky Společnosti, o podklady týkající se hospodaření Společnosti jako celku a struktury jejího majetku, know how a clientského portfolia. Tyto podklady byly Znalci pro účely zpracování znaleckého posudku předány zástupci Zadavatele. Znalec neprověřoval správnost a úplnost Zadavatelem předkládaných podkladů. Pro potřeby zpracování znaleckého posudku Znalec v dobré víře předpokládá správnost, úplnost a důvěryhodnost všech podkladů předložených Zadavatelem.

Pro zhodnocení Znalec využil analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními společnostmi (institucemi), které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Nejprve byla získávána data o oceňovaném subjektu (Společnosti), jehož data byla vyhodnocena a daná do kontextu relevantního trhu na kterém působí a to pomocí finanční a strategické analýzy.

Při plnění znaleckého úkolu Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

3.1.2 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

3.1.2.1 Informace o oceňovaném subjektu (Společnosti)

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku.

Obchodní závod:	Strojírna Musil a.s.
Datum zápisu:	4. prosince 2002
Sídlo:	Příkopy 1228/39, 594 01 Velké Meziříčí
IČO:	25458248
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál:	5 700 000 Kč

Více v příloze č. 1

3.1.2.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

Jedná se o společnost, která od roku 2023 prochází insolvenčním řízením. V současnosti je řízení řešeno konkurzem.

Společnost provozuje (pronajímá) svůj areál ve Velkém Meziříčí, příjmy z tohoto nájmu jsou pak hlavním příjmem společnosti. Bližší informace o aktuálním stavu průběhu řízení lze najít na stránkách <https://isir.justice.cz/>

3.1.2.3 Majetkové účasti a cenné papíry

Společnost neneviduje podíly v jiných společnostech.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování toho znaleckého úkolu neprováděl kontrolu jednotlivých účetních operací provedených Společností a předpokládá, že účetnictví Společnosti je vedeno v souladu se zákonem o účetnictví a českými účetními předpisy pro podnikatele. Při zpracování znaleckého posudku Znalec neidentifikoval žádné skutečnosti ani nezjistil žádné indicie, že by Společnost při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrek postupovala v rozporu s českými účetními předpisy.

Jednotlivé kroky, které znalec činil v rámci jednotlivých oceňovacích metod jsou pak sepsány níže v jednotlivých kapitolách.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Zadavatel poskytl seznam dat, který je specifikován v kapitole 2.1.1 Vedle toho byla využita odborná literatura a internetové zdroje uvedené výše a dále v posudku. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

- Ocenění nemovitého a movitého majetku
- Ocenění oběžného majetku

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

4.2 Teoretická část - Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování podniku, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

4.2.1 Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

4.2.2 Náklady (cost)

Představují cenu zaplacenou za získání nebo vytvoření určitého aktiva. Když je toto aktivum získáno nebo vytvořeno, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena má souvislost s náklady, protože cena zaplacená za aktivum se stává nákladem pro kupujícího.

4.2.3 Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

4.2.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacená při směně,

- nebo na ekonomické užitky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užitků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

Hodnota podniku není jeho imanentní vlastností, kterou znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a jej zastupujícího znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu podniku, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu podniku (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu podniku (tj. na úrovni entity).

4.2.5 Datum ocenění

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty podniku se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

4.2.6 Inflace

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

4.2.7 Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná

Vycházíme z předpokladu, že podnik má jedno základní podnikatelské zaměření, pro které byl zřízen. Pro toto zaměření potřebuje podnik aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní "podnikání" budeme označovat jako aktiva provozně nutná. Všechna ostatní aktiva označíme jako aktiva provozně nenutná nebo též neprovozní.

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- Část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevyplácející dividendy atd. Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.
- Vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu podniku.
- K ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí

podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv podniku plynou, nebo z pohledu jejich znovupořízení.

U aktiv nesloužících k hlavnímu provozu podniku platí, že by měla být oceňována samostatně. Většinou předpokládáme, že by racionální vlastník mohl takováto aktiva prodat nebo zlikvidovat, případně pronajmout.

4.2.8 Definice tržní hodnoty

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

a) „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

4.2.9 Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžitým ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,
- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných. Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejpříhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba podnik ocenit na úrovni likvidační hodnoty.

2. Pro perspektivní podnik lze doporučit, aby byla zjištěna:
 - výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro podnik zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
 - Substanční hodnota – poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku podniku,
 - Likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,
 - v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.
3. Pro podnik, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové podniky), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.
4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zahrnovat hodnotu zvolenou jako základní.

4.2.10 Výnosové metody

Výnosové metody odhadují hodnotu podniku na principu současné hodnoty budoucích užitků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného v podniku. Současná hodnota užitků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých podniků, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

4.2.10.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwillem, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok

před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z podniku odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj podniku.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného podniku a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba diskontovat k datu ocenění.

4.2.10.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu podniku, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál podniku k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu podniku pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota podniku = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.2.10.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2. fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota podniku se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

4.2.11 Tržní metody (srovnávací)

Porovnávací hodnota se rovná ceně podobného podniku dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

4.2.11.1 Ocenění na základě srovnatelných podniků

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty podniku nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

4.2.11.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodáváného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

4.2.12 Majetkové ocenění

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že podnik nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

4.2.12.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění podniku odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going-concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv podniku. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

4.2.12.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

4.2.12.3 Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (podniku) – je zpochybněn či porušen going-concern princip a tehdy se předpokládá,

že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

4.3 Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI

4.3.1 Makroekonomické prostředí a predikce

Zastřešujícím tématem roku 2023 byla vysoká inflace a snaha centrálních bank ji snížit. K vysoké hladině inflace přispěly mimo jiné geopolitická nejistota a energetická krize. Uvedené faktory se promítly napříč celou ekonomikou a všemi odvětvími.

Přetrvávající konflikt na Ukrajině

Konflikt na Ukrajině měl značný dopad na českou ekonomiku, především z hlediska energetické bezpečnosti a obchodu. Země, jako člen Evropské unie, čelila výzvám spojeným s uvalením sankcí na Rusko a nutností hledat alternativní zdroje energie. Tento konflikt také přispěl k celkové nejistotě v regionu, což mělo dopady na investice a ekonomickou důvěru.

Dopady energetické krize

Energetická krize v roce 2023 výrazně ovlivnila českou ekonomiku. Vysoké ceny energií a inflace měly za následek pokles HDP a dopad na podniky a domácnosti. Původní ruský plyn byl nahrazen LNG jehož cena je dána světovou nabídkou a poptávkou, kterou zásadně ovlivňuje například ekonomická situace Číny, ale i dalších zemí. Cena elektřiny v Evropě dnes téměř okamžitě reaguje na změnu ceny plynu a emisní povolenky.

Příčiny z předchozích let

Jedním z hlavních přispěvatelů k inflaci byly celosvětové ekonomické výzvy, včetně dopadů pandemie COVID-19 a geopolitických událostí, jako byl konflikt na Ukrajině. Tyto události vedly k narušení dodavatelských řetězců a zvýšení nákladů na suroviny a energii, což mělo za následek zvýšení cen na celosvětovém trhu.

Přehled poptávky a odložená spotřeba předchozích let

S uvolňováním opatření souvisejících s pandemií došlo k oživení ekonomické aktivity, což vedlo ke zvýšené poptávce po zboží a službách. Tato obnovená poptávka, ve spojení s omezenou nabídkou v důsledku narušení dodavatelských řetězců, přispěla k růstu cen.

Úrokové sazby

Původně nízké úrokové sazby, způsobené pandemií v reakci na všeobecně rostoucí inflaci centrální banky navýšovaly. Základní úrokové sazby tak násobně vzrostly, což mělo mimo jiné za následek navýšování úspor a útlum investic. Navýšení úrokových sazeb společně s vysokou inflací utlumilo hospodářský růst.

4.3.1.1 Predikce ministerstva financí

Globální hospodářský růst je nadále limitován restriktivní měnovou politikou a zvýšenou geopolitickou nestabilitou. Mezinárodní obchod brzdí logistické problémy dané probíhajícími ozbrojenými konflikty a s tím spojené prodlužování dodavatelských řetězců. Hospodářský růst v eurozóně bude i letos nevýrazný, v příštím roce by však mohl zrychlit na 1,3 %. Česká ekonomika v minulém roce stagnovala. Hrubý domácí produkt klesl o 0,1 %, letos však podle predikce vzroste o 1,1 % a v příštím roce o 2,7 %. Meziroční inflace by se v celém horizontu prognózy měla pohybovat poblíž 2 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace porostou reálné mzdy.

Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu se reálný hrubý domácí produkt ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, ve 2. čtvrtletí 2024 zvýšil mezičtvrtletně o 0,3 % a meziročně o 0,4 %. V 1. čtvrtletí 2024, pro které jsou k dispozici detailní údaje o struktuře růstu, HDP meziročně (bez očištění) klesl o 0,2 %. Revidovaná data národních účtů ukazují, že ekonomický výkon překonal předpandemickou úroveň již ve 2. čtvrtletí 2022, od té doby však česká ekonomika víceméně stagnuje.

V roce 2024 by se HDP mohl zvýšit o 1,1 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Ekonomiku by mělo významně podpořit také saldo zahraničního obchodu, a to především v souvislosti s oslabením dovozní náročné investiční poptávky a očekávaným vývojem zásob. V roce 2025 by česká ekonomika díky silnější dynamice spotřeby i investic a příznivějšímu hospodářskému vývoji v zahraničí mohla vzrůst o 2,7 %, robustnější oživení domácí poptávky však zároveň podpoří dovoz.

Meziroční inflace se na počátku letošního roku po třech letech dostala do blízkosti inflačního cíle České národní banky a v tolerančním pásmu by se měla pohybovat i po zbytek roku. Proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky jsou dále tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami, k čemuž letos navíc přispívá restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Průměrná míra inflace by tak letos mohla klesnout na 2,4 % a v roce 2025 dále na 2,3 %.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. Navzdory slabé hospodářské dynamice by tak míra nezaměstnanosti v roce 2024 neměla příliš vzrůst. Z 2,6 % v roce 2023 by se letos mohla zvýšit na 2,8 %, v příštím roce by díky růstu ekonomiky mohla nepatrně klesnout na 2,7 %. Přetrvávající napětí na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd. Výdělky po dvou letech poklesu porostou i v reálném vyjádření.

Běžný účet platební bilance skončil v 1. čtvrtletí 2024 přebytkem ve výši 1,3 % HDP. Za výrazným meziročním zlepšením bilance vnější rovnováhy stojí především zvýšení přebytku bilance zboží, k němuž na straně dovozu přispělo odeznění cenových tlaků v průmyslu a energetice a slabá investiční aktivita v 1. čtvrtletí 2024. V rámci prvotních důchodů se pak snížil odliv důchodů z investic (především ve formě dividend). Tyto faktory by přitom měly být směřodonné i v letošním roce. Očekáváme proto, že běžný účet v letošním roce dosáhne přebytku 1,6 % HDP, který v roce 2025 vlivem oživení domácí poptávky klesne na 0,1 % HDP.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2024 i navzdory navýšeným výdajům na obranu či důchodům skončit s meziročně o 1,3 p. b. nižším deficitem 2,5 % HDP. K tomu

příspěje přijatý konsolidační balíček vlády, doznívající opatření související s energetickou krizí i ekonomické oživení. Zadlužení veřejných financí by při nižší dynamice nominálního HDP mělo dosáhnout 43,7 % HDP.

Tabulka 1 Predikce makroekonomických ukazatelů ČR

Přehled hlavních ukazatelů										
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024	2025
							Aktuální predikce		Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč, b.c.</i>	5 889	5 828	6 308	7 050	7 619	7 960	8 393	7 657	8 032
	<i>růst v %, b.c.</i>	7,5	-1,0	8,2	11,8	8,1	4,5	5,4	4,3	4,9
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	3,6	-5,3	4,0	2,8	-0,1	1,1	2,7	1,4	2,6
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	3,1	-6,4	4,2	0,5	-2,8	2,1	3,9	2,7	3,5
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	2,6	4,1	1,5	0,4	3,5	2,3	2,2	1,6	2,2
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	7,5	-4,8	6,7	6,3	2,5	-0,5	3,6	2,2	2,4
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,1	-0,6	-2,8	-0,3	2,6	1,0	-1,3	0,2	0,4
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,4	-1,2	2,8	1,2	-2,7	-1,2	0,8	-1,0	-0,5
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	3,8	4,5	4,0	8,7	8,2	3,4	2,7	2,9	2,2
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,4	2,3	2,7	2,4
Zaměstnanost (národní účty)	<i>růst v %</i>	-0,1	-2,3	1,0	1,0	1,0	0,3	0,2	0,4	0,2
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,0	2,6	2,8	2,2	2,6	2,8	2,7	2,8	2,7
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v %, b.c.</i>	7,9	0,4	7,2	9,1	7,7	7,1	6,4	6,8	5,5
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	0,3	2,0	-2,7	-4,7	0,4	1,6	0,1	0,6	0,7
Saldo sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	0,3	-5,6	-5,0	-3,1	-3,8	-2,5	.	-2,3	-2,1
Dluh sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	29,6	36,9	40,7	42,5	42,4	43,7	.	45,5	46,4
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		25,7	26,4	25,6	24,6	24,0	25,1	24,9	25,1	24,7
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,5	1,1	1,9	4,3	4,4	3,9	3,6	3,7	3,4
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	64	42	71	101	82	82	75	84	78
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.c.</i>	1,7	-6,2	6,0	3,5	0,5	0,8	1,3	0,5	1,4

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/>

4.3.2 Rating České republiky

Podle agentury Standard & Poor's má Česká republika silnou vnější bilanci, mírnou úroveň vládního dluhu a vysokou úroveň bohatství. Zároveň však předpokládá, že rozpočtová konsolidační opatření vlády nemusí dostatečně zlepšit strukturální rozpočtové schodky kvůli zvýšeným výdajům na obranu a sociálním výdajům. I přesto se očekává, že čistý veřejný dluh Česka zůstane mírný a do roku 2026 se stabilizuje pod 35 % HDP. Energetická bezpečnost Česka se zlepšila díky diverzifikačnímu úsilí, které snížilo závislost na ruském zemním plynu na méně než 4 % celkové potřeby plynu z 95 % v únoru 2022.

Agentura S&P potvrdila ratingy "AA-/A-1+" v zahraniční měně a "AA/A-1+" v domácí měně s stabilním výhledem.

Stabilní výhled odráží názor agentury S&P, že rezervy, které poskytuje solidní vládní a zahraniční rozvaha České republiky, včetně stále značných devizových rezerv, zmírní nepříznivé makroekonomické dopady plynoucí z vysoké inflace a rychlého zpřísňování měnové politiky. (zdroj: spglobal.com)

Agentura Moody's upravila rating z negativního na stabilní převážně z již výše zmíněných důvodů. Potvrzení ratingu na investičním stupni Aa3 odráží hlavní silné stránky České republiky – rostoucí úroveň bohatství a konkurenceschopnosti ekonomiky, vysokou kvalitu institucí a efektivitu zaváděných politik, relativně nízkou úroveň veřejného dluhu a mírné vystavení země geopolitickým rizikům. (zdroj: mfcr.cz)

Graf 1 Vývoj reálného HDP



Zdroj: Data czso.cz, zpracování mfcr.cz

4.3.2.1 Makroekonomické prostředí eurozóny

Rok 2023 byl pro eurozónu smíšený. Zpočátku evropská ekonomika prokazovala odolnost vůči energetické krizi a vzdorovala očekávání recese. Od jara 2023 však růst zklamal, což odráží přetrvávající negativní dopady vysokých cen plynu, zpřísňování měnové politiky a slabou globální průmyslovou aktivitu. V důsledku toho růst v eurozóně v letošním roce výrazně zaostal za růstem v USA.

Předpokládá se, že rok 2024 bude pro ekonomiku eurozóny lepší, a to na základě:

- **Zrychlení růstu**

Očekává se, že růst zrychlí jakmile opadnou „headwinds“ v podobě přetrvávajících negativních vlivů vysokých cen plynu, velkému vlivu zpříšňování politiky ECB a mírnému růstu v zahraničí, zejména v Číně. Předpokládá se, že ustupující „headwinds“ faktory více než převáží nad rostoucí fiskální zátěží, a v příštím roce dojde k růstu v celé oblasti o 0,9 %, z pohledu jednotlivých zemí se očekává v Německu růst o 0,6 %, ve Francii o 1,1 %, v Itálii o 0,7 % a ve Španělsku o 1,7 %.

- **Zpomalení inflace**

Reálný disponibilní příjem by měl výrazně vzrůst, protože celková inflace prudce zpomalí a růst nominálních mezd zůstane stabilní, což podpoří spotřebitelské výdaje. Předpokládá se, že základní inflace se v roce 2024 normalizuje. Jádrová inflace se v posledních měsících ochladila více, než se očekávalo – její sekvenční tempo se nyní pohybuje kolem 2,5 % - a růst mezd vykazuje jasné známky zpomalení. Trh práce zůstane v zásadě odolný s pouze mírným zvýšením míry nezaměstnanosti. Normalizace růstu mezd bude pravděpodobně pokračovat s tím, jak budou slábnout dopady minulé vysoké celkové inflace. Odhad jádrové inflace je pokles na 2,7 % v polovině roku 2024.

- **Úrokové sazby**

V první polovině roku by měl výrazně ustoupit negativní úvěrový odpor, protože ECB drží sazby na stabilní úrovni. A očekáváme, že růst zpracovatelského průmyslu se normalizuje, i když růst je omezený, protože globální průmyslové prostředí zůstává smíšené. Očekává se, že strany ECB bude významnější podpora ekonomiky v následujícím roce. Vzhledem k pokroku v oblasti snižování základní inflace, lze očekávat postupné snižování úrokových sazeb. První snížení depozitní sazby by mohlo přijít ve třetím čtvrtletí 2024. Existuje předpoklad, že by depozitní sazba mohla být snížena o 25 bb za čtvrtletí, tak že dosáhne 2,5 % v Q4 2025.

Zdroje nejistoty

Výhled evropské ekonomiky zůstává nejistý zejména díky dvěma rizikovým faktorům.

1) Fiskální napětí

Zásadnějším rizikem je, rozpočtové napětí v Itálii, které by se mohlo vzhledem ke zpomalujícímu nominálnímu růstu, vyšším úrokovým sazbám a zvýšenému deficitu opět dostat do centra pozornosti. Hlavním očekáváním je, že případné fiskální napětí zůstane zvládnutelné, protože italský růst se zlepšuje a institucionální zázemí EU zůstává příznivé. Fiskální napětí by se však mohlo znovu objevit a zatížit růst v celé oblasti prostřednictvím přísnějších finančních podmínek a další rozpočtové konsolidace. (zdroj: goldmansachs.com)

4.4 Analýza dat – FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví podniku (korporace) na základě dostupných ekonomických údajů pocházejících z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené korporace (ekonomické jednotky). Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí korporací (jsou-li k dispozici data pro její zpracování) a současně porovnatelnost jejích výsledků napříč řady korporací, a to i v různých podnikatelských oborech.

Vzhledem k účelu ocenění a skutečnosti, že se jedná o nemovitostní SPV, kdy hlavní hodnota je tvořena nemovitostí, tak by provedení finanční analýzy mohlo být zavádějící. Hlavním důvodem je skutečnost, že hodnota nemovitostí je účetně odepisována, zatímco její reálná hodnota roste.

4.5 Výsledky analýzy dat – OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Jak již bylo dříve uvedeno, Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. V rámci analýzy dat se Znalci podařilo nashromáždit dostatečná data (resp. s přihlédnutím k dříve uvedeným předpokladům a omezením), tak aby mohl být splněn zadaný znalecký úkol.

Zjištěná data jsou pak použita při samotném výpočtu. Pro zachování přehlednosti a lepší kontrolovatelnosti jsou zjištěná data a zdroje, ze kterých jsou čerpána, vždy uvedena v dílčích částech výpočtu.

4.6 Použitý způsob ocenění

Hodnota společnosti byla Znalcem dle instrukcí Zadavatele stanovena k **07.08.2024**.

Znalec provedl základní analýzu trhu a společnosti a došel k závěru, že Společnost není v situaci, která by oceňovatele opravňovala k zjištění hodnoty podniku likvidační metodou. Společnost není v situaci, kdy předpokládá změnu podnikatelské činnosti.

Jelikož se jedná o společnost, která není běžně obchodována na trhu, tak Znalec nedisponuje dostatečně relevantními daty o srovnatelných transakcích k datu zpracování posudku. Z tohoto důvodu Znalec neuvažuje o použití komparativních metod.

Pro účely zpracování posudku považujeme jako nejvíce reprezentativní a průkaznou metodu substanční. Tato metoda zachycuje hodnotu Společnosti k určitému datu položkovým vyjádřením hodnoty majetku po odečtení závazků. Je založena na přecenění jednotlivých položek majetku a závazků metodou odpovídající jejich charakteru. Tato metoda nejvíce odpovídá pohledu potenciálního kupujícího.

Pro ocenění nemovitostí byla využita výnosová nebo porovnávací metodika, která je podrobněji popsána v přílohách. Pokud nebylo uvedeným způsobem dosaženo tržních hodnot, byla pro ocenění využita alternativní metodika založená na údajích z účetní evidence. V případě, že byl majetek nabyt dražbou či jiným obdobným transparentním způsobem, byla pro ocenění využita hodnota odpovídající realizované částce.

4.7 Ocenění Společnosti na bázi majetkové likvidační hodnoty

4.7.1 Ocenění substanční metodou na principu likvidačních cen

Propočet vychází z doloženého soupisu majetkové podstaty k 07.08.2024 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnuté objednavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto, po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů získáme substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám uvést:

4.7.1.1 AKTIVA

B. Stálá aktiva

B.II. Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost disponuje rozsáhlou majetkovou evidencí.

Ocenění movitého a nemovitého majetku

Nemovitý majetek, zahrnující pozemky, stavby, hmotné movité věci a jejich soubory představující vybavení areálu, které je přirozenou součástí nemovitostí, je oceněn samostatně v příloze č. 3.

Nemovitý majetek byl přeceněn na hodnotu po zaokrouhlení: 44 066 000 Kč

Ocenění movitého majetku je pak provedeno v příloze č.2, kdy byla stanovena hodnota 10 318 000 Kč

Výsledná hodnota dlouhodobého majetku po přecenění
--

54 384 tis. Kč

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

Společnost eviduje dle doložených podkladů zadavatelem tyto pohledávky:

Číslo	Datum	Splatno	Zdplnění	DPH 2 snížená	Firma	Celkem
12200448	29.09.2022	29.10.2022	29.09.2022	0,00 Kč	UXA spol. s r.o.	5 178,60 Kč

23200156	28.04.2023	28.05.2023	28.04.2023	0,00 Kč	UXA spol. s r.o.	18 531,34 Kč
23900023	31.10.2023	30.11.2023	31.10.2023	0,00 Kč	T.Reum Metall	21 297,86 Kč
23900024	31.10.2023	30.11.2023	31.10.2023	0,00 Kč	T.Reum Metall	7 197,55 Kč
23900025	31.10.2023	30.11.2023	31.10.2023	0,00 Kč	T.Reum Metall	30 436,04 Kč

Vzhledem k tomu, že výše uvedené pohledávky jsou v průměru po splatnosti více než rok, tak v souladu s obecně uznávanými metodickými pokyny, je přeceňujeme na 0 Kč.

Dále společnost eviduje pohledávku za panem Ing. Vítězslavem Musilem, RČ: 590424/1959, bytem Skřínářov 69, 594 53 Skřínářov, z titulu nepředané pokladny společnosti Strojírna Musil a.s. ve výši 2,370.792,- Kč – tato pohledávka byla přihlášena do insolvenčního řízení Ing. Vítězslava Musila vedeného pod sp. zn. KSBR 58 INS 10432 / 2024.

V případě nezajištěných pohledávek je obecná míra uspokojení dle odborných článků ve výši 3%. Z tohoto důvodu přeceňujeme pohledávku na 71 tis. Kč

Výsledná hodnota položky po přecenění	71 tis. Kč
---------------------------------------	------------

Celkem substanční hodnota aktiv

54 455 tis. Kč

4.7.2 Ocenění PASIVA (CIZÍ ZDROJE)

C. Závazky

Účelem ocenění je zjištění tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení. Tato skutečnost je specifická v tom, že prodejem společnosti (resp. ukončením řízení) dojde k vypořádání veškerých závazků.

Výsledná hodnota položky po přecenění	0 tis. Kč
---------------------------------------	-----------

4.7.3 Výpočet vlastního kapitálu

Tabulka 2 Shrnutí valuace

Účetní položka (tis.Kč)	Přecenění
Dlouhodobý hmotný majetek	54 384
Pohledávky	71
Peněžní prostředky	0
Časové rozlišení	0

SUMA majetku	54 455
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	0
SUMA závazků	0
Substanční hodnota (majetek - závazky)	54 455

Hodnota 100% podílu ve společnosti Strojírna Musil a.s. činí 54 455 tis. Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola Podklady 2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných ČNB/Damodaran/MPO, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5.).

V rámci ocenění byla provedena strategická analýza a při volbě použité metody byly zohledněny všechny dostupné informace a podklady. Pro ocenění společnosti tak byla vybrána metoda majetková na bázi reprodukční hodnoty. Společnost byla oceněna na základě majetkové metody, která reflektuje hodnotu veškerého majetku, přičemž významnou část tvoří nemovitý majetek.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst. (2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota podniku ke dni 07.08.2024 je 54 455 tis. Kč.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů. Kontrola postupů byla provedena dle § 52 písm. A) až E) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu společnosti Strojírna Musil a.s. IČ: 25458248 (dále také jako „Společnost“) pro účely insolvenčního řízení.

Ocenění bude provedeno k 07.08.2024

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst. (2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota společnosti Strojírna Musil a.s., IČ 25458248 je:

54 455 000 Kč

Slovy: Padesát čtyři milionů čtyři sta padesát pět tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Veškeré podmínky jsou uvedeny v kapitole 1.5.

- ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán
- Znalecký posudek zpracoval a zaštiťuje– Ing. Lukáš Pejchal– znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Na posudku také pracoval Ing. Pavel Pejchal, znalec ve znalecké kanceláři Statikum s.r.o.
- Odměna byla sjednána smluvní
- Způsob vyhodnocení je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní cena se pohybuje kolem určené částky.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu § 47(2) ve spojení s § 48 zákona 254/2019 ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 004917/2025, interní číslo Znalce je 8779/2025.

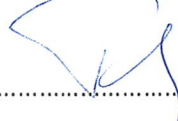
Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6.4 Otisk znalecké pečeti

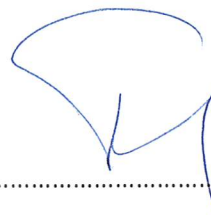


6.5 Datum a podpis

V Brně dne 20.01.2025



Ing. Lukáš Pejchal, znalec



STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal, jednatel

7 PŘÍLOHY

Sktruktura příloh nutných pro splnění zadaného úkolu:

Příloha. č.	Popis přílohy	Počet listů:
1	Výpis z veřejného rejstříku a sbírky listin	3
2	Znalecký posudek č. 8477-2024	21
3	Znalecký posudek č. 8463-2024	102
Celkem stran příloh:		126

Jednotlivé přílohy jsou zobrazeny níže

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku

Počet listů: 3

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 4329

Datum vzniku a zápisu:	4. prosince 2002
Spisová značka:	B 4329 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	Strojírna Musil a.s.
Sídlo:	Příkopy 1228/39, 594 01 Velké Meziříčí
Identifikační číslo:	254 58 248
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Obráběčství Vývoj, výroba, opravy, úpravy, přeprava, nákup, prodej, půjčování, uschovávání, znehodnocování a ničení zbraní a střeliva Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody zprostředkování obchodu a služeb velkoobchod a maloobchod pronájem a půjčování věcí movitých výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd poskytování technických služeb
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. VÍTĚZSLAV MUSIL, CSc. MBA , dat. nar. 24. dubna 1959 č.p. 69, 594 53 Skřínářov Den vzniku funkce: 23. října 2013 Den vzniku členství: 23. října 2013
místopředseda představenstva:	Mgr. VÍTĚZSLAV MUSIL , dat. nar. 21. dubna 1981 č.p. 69, 594 53 Skřínářov Den vzniku funkce: 7. září 2020 Den vzniku členství: 7. září 2020
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Společnost zastupuje člen představenstva samostatně ve všech věcech.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	Mgr. BLANKA ŠITKOVÁ , dat. nar. 21. července 1984 Lhotky 102, 594 01 Velké Meziříčí Den vzniku členství: 23. října 2013
Počet členů:	3
Jediný akcionář:	Strojírna Musil Holding s.r.o., IČ: 275 32 551 Příkopy 1228/39, 594 01 Velké Meziříčí
Akcie:	4 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč 2 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 850 000,- Kč
Základní kapitál:	5 700 000,- Kč Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Údaje o insolvencích:**Údaje o insolvenci:**

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 32 INS 6270/2023-A-21 ze dne 12.6.2023 byl zjištěn úpadek dlužníka a rozhodnuto o povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 12.6.2023 v 08:54 hodin.

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 32 INS 6270/2023-B-37 ze dne 10.1.2024 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Usnesení nabylo právní moci dne 7.2.2024.

Insolvenční správce: Indra-Šebesta v.o.s., IČ: 269 19 877
Čechyňská 361/16, Trnitá, 602 00 Brno

Příloha č. 2

Znalecký posudek č. 8477-2024

Počet listů: 21



Znalecký posudek č. 072987/2024

O ceně movitých věcí – společnost Strojírna Musil a.s.



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

- 36 -

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: **Indra-Šebesta v.o.s.**
Čechyňská 361/16,
602 00 Brno

Interní číslo znalce: **8477/2024**

Předmět ocenění: výrobní stroje společnosti Strojírna Musil a.s. s příslušenstvím

Obor/odvětví: Ekonomika / ceny a odhady

Účel posudku: prodej majetku

Oceněno k datu: 07.08.2024

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem
spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. et Ing. Bc. Martin Bilík, Ph.D.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 0

V Brně dne 12.09.2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Účel posudku	3
1.2	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.3	Místní šetření.....	3
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	3
1.5	Předpoklady a omezující podmínky.....	3
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	5
3	NÁLEZ	6
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	6
3.2	Popis postupu při zpracování dat	6
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	6
4	POSUDEK.....	7
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	7
4.1.1	Volba metody ocenění	7
4.1.2	Popis metody ocenění.....	7
4.2	Vlastní ocenění	8
5	Odůvodnění.....	17
5.1	Interpretace výsledků analýzy	17
5.2	Kontrola postupu	17
6	ZÁVĚR.....	18
6.1	Citace odborné zadané otázky	18
6.2	Odpověď	18
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	19
7.1	Otisk znalecké pečeti	19
7.2	Datum a podpis.....	19

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Na základě objednávky ze dne 01.09.2024 byla znalecká kancelář Statikum (dále jen Statikum) požádána ke zpracování znaleckého posudku (dále jen ZP) za účelem stanovení tržní / prodejní ceny výrobních strojů.

1.1 Účel posudku

Stanovení tržní hodnoty výrobních strojů vč. příslušenství k datu prohlídky dne 07.08.2024.

1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by dle něj mohly mít vliv na přesnost závěru tohoto ZP. Ocenění strojů vč. příslušenství je provedeno za účelem prodeje majetku.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětného movitého majetku byla provedena dne 07.08.2024 ve Velkém Meziříčí v místě aktuální instalace strojů. Funkční zkouška strojů nebyla provedena, stroje dlouhodobě odstaveny z provozu.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve ZP se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část ZP, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento ZP může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto ZP mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.

6. ZP zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ZP.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené v ZP jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele ZP.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento ZP je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto ZP pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s obdobnými věcmi
- Vlastní analýza dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady doložené Zadavatelem:

- Nabídky na prodej obdobných strojů

Komentář k těmto podkladům: Znalci byly dodány výše uvedené podklady, vzhledem k charakteru listin předpokládáme jejich pravost.

Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění

Komentář k těmto podkladům: V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity výše uvedené podklady, které jsou vzhledem k jejich charakteru považovány za pravdivé.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Znalci byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů ohledně stavu trhu s použitými výrobními stroji vč. příslušenství k datu ocenění.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Stanovení tržní / prodejní ceny

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, výrobců a prodejců obráběcích strojů v ČR, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Znalci byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá jemu dostupná data.

4.1.1 Volba metody ocenění

Pro hodnocení a ocenění jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro **metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny)**.

4.1.2 Popis metody ocenění

Pro hodnocení a ocenění jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro **metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny)**.

Výpočet základní amortizace [ZA]

Dle charakteru a způsobu používání jednotlivých položek bylo možné uvažovat životnost dle amortizační stupnice 10 až 25 let doby provozu od výroby, za předpokladu provádění běžné údržby, tj. stanovení základní amortizace za dobu provozu dle amortizační stupnice **10 až 25 let**.

Technický stav [TS]

hodnocen jako odpovídající předpokládané době provozu dle příslušné amortizační stupnice.

Při stanovení tržní hodnoty je vycházeno z věcné hodnoty předmětu ocenění – z hodnoty časové, která je vyjádřena náklady na pořízení nového předmětu ocenění, téhož či srovnatelného, sníženými o amortizaci. Cena obvyklá se z ceny časové odvíjí, může být ceně časové rovna, být vyšší či nižší dle stavu trhu v době ocenění.

Hodnota časová [HČ] Je dána vztahem:

$$HČ = (HN \cdot ZU) / 100 \cdot [Kč] \text{ kde:}$$

HČ ... cena časová [Kč], HN ... výchozí hodnota [Kč], ZU ... zbytková užitnost [%].

Hodnota výchozí [HN]

Hodnota výchozí, též cena nová stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, tj. částkou, kterou by bylo nutno vynaložit na pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování.

Hodnotou výchozí pro výpočet hodnoty časové je:

v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je hodnotou výchozí pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo dovozce.

v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná hodnota výchozí.

Výchozí hodnoty byly zjištěny na základě poptávek továrně nového zboží na trhu k datu ocenění nebo s využitím koeficientu růstu cen dle www.czso.cz a případně redukovány koeficientem morálního zastarání [MZ]

Zbytková užitnost [ZU]

Je zbytkem technického života prvku majetku ke dni ocenění v porovnání s prvkem majetku továrně novým (ZU = 100 %) a jeho prognózovanou životností (též zbytková životnost). Zbytková užitnost je stanovena i s přihlédnutím k podmínkám užívání prvku majetku.

Zbytková užitnost ZU se vypočítá dle vztahu:

$$ZU = (VU \cdot (100 - ZA) \cdot (100 \pm PS)) / 10^4 \cdot [\%], \text{ kde:}$$

VU ... výchozí užitnost věci – výchozí užitnost nového stroje, nebo stroje po GO ve vztahu k užitnosti stroje továrně nového,

ZA ... základní amortizace [%] – snížení užitnosti dle prognózy technicko-ekonomické použitelnosti,

P/S ... přírážka či srážka – procentuální přírážka či srážka k základní amortizaci zohledňující odchylky od stavu, který lze označit za úměrný základní amortizaci.

Tržní hodnota [HT]

V případě tržního ocenění bylo v daném případě nutné vycházet též z širších cenových informací, což není v souladu se způsobem určení obvyklé ceny ve smyslu ust. § 2, odst. 2 zákona. Z výše uvedených důvodů by bylo možné dosažitelnou cenu odhadnout obdobně jako hodnotou tržní.

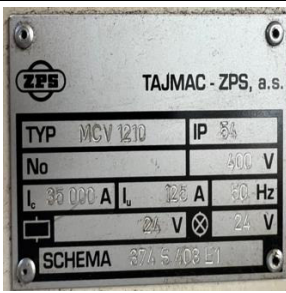
$$HT = H\check{C} \times KP$$

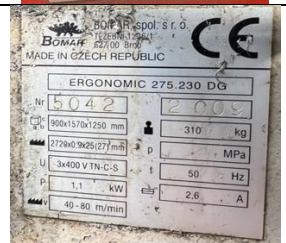
4.2 Vlastní ocenění

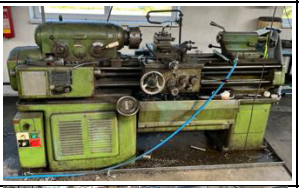
Identifikace strojů

Tabulka 1: Identifikace majetku

Pozi ce	FOTO	Štítek	INV. číslo	Tovární značka	Obchodní označení	Výrobní číslo	Rok výroby
1			1514 012	Balcankar			01.12. 2012
2			2214 001	Bomar	Ergonomic 320.258	570	08.09. 2022
3			HM1 4001	Doosan	PUMA 2100SY	ML0094- 000468	03.06. 2014

Pozi ce	FOTO	Štítek	INV. číslo	Tovární značka	Obchodní označení	Výrobní číslo	Rok výroby
4			HM1 4002	Tajmac - ZPS	MCV 1210	374S403 E1	26.11. 2014
5			HM1 5002	Manual stacker	vysokozdvi žný vozík MSE 1500	1407029 4	01.06. 2015
6			HM1 5003	Kovosvit MAS	MCV 754 Quick	196B086 3	01.01. 2014
7		nedostupný	HM1 5008	sklopný otočný stůl		VV372C V01-048	01.04. 2015
8			HM1 5009	Kovosvit MAS	MCV 750 Speed	19010274	01.06. 2015
9			HM1 9001	Volkswagen	Caddy	WV1ZZZ 2KZ6X07 0320 / 5J3 6560	13.03. 2006
10		nedostupný	HM2 0001	Dell	Poweredge T340		27.11. 2020

Pozi ce	FOTO	Štítek	INV. číslo	Tovární značka	Obchodní označení	Výrobní číslo	Rok výroby
11			HM2 1001	Doosan	DVF 5000	MV0111- 000036	01.07. 2018
12			nezjiš těno	TOS	obražka ST250	70790	01.01. 1950
13			nezjiš těno	Blanenské strojirny	nástrojová bruska N-1	5189	01.01. 1961
14			nezjiš těno	Kovosvit Sezimovo Ústí	obráběcí centrum MCV 32	6	01.01. 1993
15			nezjiš těno	STS Jindřichův Hradec	pásová bruska na kov PB 150	1997/127	01.01. 1997
16			nezjiš těno	Bomar	pásová pila Ergonomic 275.230 DG	5042	01.01. 2009
17		nenalezen	nezjiš těno	bruska			nezjiš těno

Pozi ce	FOTO	Štítek	INV. číslo	Tovární značka	Obchodní označení	Výrobní číslo	Rok výroby
18			nezjiš těno	Kovosvit	rovinná bruska BRV 30/1	1600801 11	nezjiš těno
19		nenalezen	nezjiš těno	TOS	nástrojová bruska BN 102	nezjištěn o	nezjiš těno
20			nezjiš těno	TOS Holice	rovinná bruska BPH 320A	182233	nezjiš těno
21			nezjiš těno	Kovosvit / GO DIFAK	SPT 32 CNC	362	GO 2004
22			nezjiš těno	měřidla, přípravky, nástroje			nezjiš těno
23			nezjiš těno	Tos Trenčín	soustruh SV 18R		nezjiš těno
24			2214 002	Doosan	Puma GT2600	ML0258- 002003	2021

Výpočet / stanovení základní amortizace [ZA]

Dle sdělení byla prováděna běžná údržba, byly prováděny především periodické výměny náplní. Technický stav hodnocen jako odpovídající uvažované době provozu, přičemž reálný stav nebylo možné ověřit, stroje odstaveny po dobu cca jednoho kalendářního roku. Základní amortizace určena dle příslušné amortizační stupnice 15 a 20 let, viz následující tabulka.

Tabulka 2: Výpočet základní amortizace

Pozice	Tovární značka	Obchodní označení	Rok výroby	DP	AS	ZA
1	Balcankar		01.12.2012	12	15	81%
2	Bomar	Ergonomic 320.258	08.09.2022	2	10	30%
3	Doosan	PUMA 2100SY	03.06.2014	11	15	78%
4	Tajmac - ZPS	MCV 1210	26.11.2014	10	15	74%
5	Manual stacker	vysokozdvíhový vozík MSE 1500	01.06.2015	10	15	74%
6	Kovosvit MAS	MCV 754 Quick	01.01.2014	11	15	78%
7	sklopný otočný stůl		01.04.2015	10	10	88%
8	Kovosvit MAS	MCV 750 Speed	01.06.2015	10	15	74%
9	Volkswagen	Caddy	13.03.2006	19	M1	90%
10	Dell	Poweredge T340	27.11.2020	4	10	50%
11	Doosan	DVF 5000	01.07.2018	7	15	54%
12	TOS	obrazečka ST250	01.01.1950	75	25	90%
13	Blanenské strojírny	nástrojová bruska N-1	01.01.1961	64	25	90%
14	Kovosvit Sezimovo Ústí	obráběcí centrum MCV 32	01.01.1993	32	25	90%
15	STS Jindřichův Hradec	pásová bruska na kov PB 150	01.01.1997	28	20	90%
16	Bomar	pásová pila Ergonomic 275.230 DG	01.01.2009	16	10	90%
17	bruska		nezjištěno	x	20	90%
18	Kovosvit	rovinná bruska BRV 30/1	nezjištěno	x	25	90%
19	TOS	nástrojová bruska BN 102	nezjištěno	x	25	90%
20	TOS Holice	rovinná bruska BPH 320A	nezjištěno	x	25	90%
21	Kovosvit / DIFAK	SPT 32 CNC	01.01.2004	21	15	90%
22	měřidla, přípravky, nástroje		nezjištěno	x	10	90%
23	Tos Trenčín	soustruh SV 18R	nezjištěno	x	25	90%
24	Doosan	Puma GT2600	01.05.2021	3	15	27%

Hodnocení technického stavu [TS] a výpočet zbytkové užitnosti [ZU]

Vzhledem k nemožnosti provedení funkční zkoušky a zjištěnému stavu na místě prohlídky celkový stav strojů hodnocen jako provozuschopný a odpovídající předpokládané době provozu.

Zbytková užitnost [ZU] je zbytkem technického života prvku majetku ke dni ocenění v porovnání s prvkem majetku továrně novým (VU = 100 %) případně po generální opravě (VU = 90 %) a jeho prognózovanou životností (též technická hodnota). Zbytková užitnost předmětných strojů byla stanovena s přihlédnutím k podmínkám zjištěným při prohlídce:

ZU = $(VU \cdot (100 - ZA) \cdot (100 \pm TS)) / 10^4$ · [%] viz následující tabulka.

Tabulka 3: Hodnocení technického stavu a výpočet zbytkové užitnosti

Pozice	Tovární značka	Obchodní označení	ZA	TS [±%]	ZU [%]
1	Balcankar		81%	0%	19%
2	Bomar	Ergonomic 320.258	30%	0%	70%
3	Doosan	PUMA 2100SY	78%	0%	22%
4	Tajmac - ZPS	MCV 1210	74%	0%	26%
5	Manual stacker	vysokozdvíhací vozík MSE 1500	74%	0%	26%
6	Kovosvit MAS	MCV 754 Quick	78%	0%	22%
7	sklopný otočný stůl		88%	0%	12%
8	Kovosvit MAS	MCV 750 Speed	74%	0%	26%
9	Volkswagen	Caddy	90%	0%	10%
10	Dell	Poweredge T340	50%	0%	50%
11	Doosan	DVF 5000	54%	0%	46%
12	TOS	obrážečka ST250	90%	0%	10%
13	Blanenské strojírny	nástrojová bruska N-1	90%	0%	10%
14	Kovosvit Sezimovo Ústí	obráběcí centrum MCV 32	90%	0%	10%
15	STS Jindřichův Hradec	pásová bruska na kov PB 150	90%	0%	10%
16	Bomar	pásová pila Ergonomic 275.230 DG	90%	0%	10%
17	bruska		90%	0%	10%
18	Kovosvit	rovinná bruska BRV 30/1	90%	0%	10%
19	TOS	nástrojová bruska BN 102	90%	0%	10%
20	TOS Holice	rovinná bruska BPH 320A	90%	0%	10%
21	Kovosvit / DIFAK	SPT 32 CNC	90%	0%	10%
22	měřidla, přípravky, nástroje		90%	0%	10%
23	Tos Trenčín	soustruh SV 18R	90%	0%	10%
24	Doosan	Puma GT2600	27%	0%	63%

Hodnoty výchozí a výpočet hodnoty časové [HČ]

Jedná se o běžné strojní zařízení, kdy parametricky obdobné výrobní stroje s porovnatelnými parametry byly k datu vypracování tohoto znaleckého posudku dle provedených telefonických poptávek nabízeny. Předmětné stroje jsou vzhledem k oceňovaným strojům ovšem technologicky pokročilejší, disponují novějším řídicím systémem a mají nižší provozní náklady, z tohoto důvodu uvažován koeficient technické úrovně $KTU = 0,7 \approx 0,9$ viz následující tabulka.

Tabulka 4: Výchozí hodnoty výrobních strojů a výpočet hodnoty časové

Poz.	Tovární značka	Obchodní označení	HN [bez DPH]	KTU [±%]	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]
1	Balcankar		850 000 Kč	-10%	765 000 Kč	145 350 Kč
2	Bomar	Ergonomic 320.258	344 000 Kč	0%	344 000 Kč	240 800 Kč
3	Doosan	PUMA 2100SY	3 650 000 Kč	-10%	3 285 000 Kč	722 700 Kč

Poz.	Tovární značka	Obchodní označení	HN [bez DPH]	KTU [±%]	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]
4	Tajmac - ZPS	MCV 1210	3 980 000 Kč	-10%	3 582 000 Kč	931 320 Kč
5	Manual stacker	vysokozdvíhový vozík MSE 1500	13 800 Kč	-10%	12 400 Kč	3 224 Kč
6	Kovosvit MAS	MCV 754 Quick	1 630 000 Kč	-10%	1 467 000 Kč	322 740 Kč
7	sklopný otočný stůl		1 300 000 Kč	-10%	1 170 000 Kč	140 400 Kč
8	Kovosvit MAS	MCV 750 Speed	2 170 000 Kč	-10%	1 953 000 Kč	507 780 Kč
9	Volkswagen	Caddy	650 000 Kč	-15%	552 500 Kč	55 250 Kč
10	Dell	Poweredge T340	180 000 Kč	0%	180 000 Kč	90 000 Kč
11	Doosan	DVF 5000	7 500 000 Kč	-5%	7 125 000 Kč	3 277 500 Kč
12	TOS	obrážečka ST250	950 000 Kč	-30%	665 000 Kč	66 500 Kč
13	Blanenské strojírny	nástrojová bruska N-1	71 500 Kč	-30%	50 100 Kč	5 010 Kč
14	Kovosvit Sezimovo Ústí	obráběcí centrum MCV 32	3 500 000 Kč	-30%	2 450 000 Kč	245 000 Kč
15	STS Jindřichův Hradec	pásová bruska na kov PB 150	43 100 Kč	-25%	32 300 Kč	3 230 Kč
16	Bomar	pásová pila Ergonomic 275.230 DG	215 000 Kč	-15%	182 800 Kč	18 280 Kč
17	bruska		43 100 Kč	-30%	30 200 Kč	3 020 Kč
18	Kovosvit	rovinná bruska BRV 30/1	650 000 Kč	-30%	455 000 Kč	45 500 Kč
19	TOS	nástrojová bruska BN 102	950 000 Kč	-30%	665 000 Kč	66 500 Kč
20	TOS Holice	rovinná bruska BPH 320A	850 000 Kč	-30%	595 000 Kč	59 500 Kč
21	Kovosvit / DIFAK	SPT 32 CNC	1 500 000 Kč	-20%	1 200 000 Kč	120 000 Kč
22	měřidla, přípravky, nástroje					
23	Tos Trenčín	soustruh SV 18R	645 000 Kč	-30%	451 500 Kč	45 150 Kč
24	Doosan	Puma GT2600	1 950 000 Kč	0%	1 950 000 Kč	1 423 500 Kč

Tržní hodnota

V případě tržního ocenění bylo v daném případě nutné vycházet též z širších cenových informací, k datu ocenění ani vypracování nebyl identický typ stroje nabízen, což není v souladu se způsobem určení obvyklé ceny ve smyslu ust. § 2, odst. 2 zákona.

Vzhledem ke skutečnosti že bylo možné k datu vypracování dohledat několik nabídek na parametricky obdobné stroje na serverech bazos.cz machinio.com, machineseecker.com, exapro.com a dalších, bylo možné stanovit koeficient prodejnosti. Koeficienty prodejnosti se pohybují v rozmezí hodnot KP = 0,70 až 3,00. viz následující tabulka.



TOS Cylindrical Grinder with Internal Capacity

USED

Manufacturer: TOS

Specifications 230 V 25 A 3 Phase 12" Swing Length of bed: 36" | Spindle to spindle length: 24" | Wheel diameter: 7"

€ 6.803

Vancouver, British Columbia, Canada

Click to Contact Seller

★★★★★



1993 Tos Vojus BRH 20.04

USED

Manufacturer: TOS

Tos Vojus surface grinder Type: BRH 20.04 X axis: 795mm Bed: 825 x 200mm Magnetic bed: 600 x 200 mm Grinding stone diameter max: 260 mm Year of construction: 1993 Dimensions: 290x160x280 cm LxWxH

€ 4.950

Soerendijk, Netherlands

Click to Contact Seller

★★★★★



1991 Cylindrical grinding machine TOS BHU 25

USED

Manufacturer: TOS

Model: BHU

Weight: 2300 kg

- separate switch cabinet - hydraulic unit Control type: Conventional | Operating hours: approx. 2000h | Dimensions: 2000x1700x1530 | Weight: 2300 kg | Universal cylindrical grinding machine from Tos apply for to...

€ 4.500

Haiger, Germany

Click to Contact Seller

★★★★★



1990 TOS BUJ 28

USED

Manufacturer: TOS

Manufacturer / type: TOS BUJ 28 | Description: Immediately available from site Cylindrical grinding machine TOS Type BUJ 28 built in 1990 Center height: 140 mm Coolant: 260 mm Center width: 750 mm Workpiece head...

€ 3.750

Hamburg, Germany

Click to Contact Seller

★★★★★



BHU 50A/1000 mm bruska hrotová - [12.8. 2024]

Prodám BHU 50A bruska hrotová. Rok výroby 1986 tos Hostivař. Stroj ve výborném technickém stavu, byl používán v nástrojárně. Posledních 15 let používám minimálně. Příslušenství, kompletní dokumentace. Krásný záhonití a plně funkční stroj.

239 000 Kč

Beroun 266 01



wintersteiger tunejet SD automat na broušení lyží - [2.8. 2024]

Prodám wintersteiger tunejet SD. Velmi zachovalý a udržovaný s nízkým cyklem projeti lyží. Na podzim dělá udržbu - výměna všech ložisek za nerezové + kalibrace. Ve stroji nový brusný kámen. Lze nasažit všechny typy snowboardu a lyží. Více informací na tel.. Čale Našina je letos v dubnu rozebráná ...

129 999 Kč

Praha - východ 250 01



Nástrojová bruska BN 102 B - [12.9. 2024]

Dobrý den prodám nástrojovou brusku tos BN 102 B ve velmi dobrém stavu po GO (přetržené a zakřivené všechny vedení a vrch stolu) s příslušenstvím dle fotografií. Stroj připojen, v provozu.

120 000 Kč

Břeclav 691 41



Nástrojová bruska Tos BN 102 - [18.8. 2024]

Prodej nástrojové brusky tos BN 102 Výborný stav Bohatě příslušenství Chystáno na prodej - více info a fotek v blízké době.

105 000 Kč

Vyškov 685 01



Hrotová bruska BUA 25 -TOS - [16.9. 2024]

Prodám hrotovou brusku BUA 25 zapojený - možnost odkoušet

100 000 Kč

Kroměříž 769 01



CNC Machining Center Mas MCV 750 Sprint

USED

Manufacturer: MAS - Kovosvit

Model: MCV 750

CNC Machining Center Mas MCV 750 Sprint The machine is in good technical condition, after prior agreement the possibility of testing. Tool probe. Documentation Control system: Heidenhain ITNC 530 Machine weight: ...

€ 27.000

Pedregão Grande, 3270, Portugal

Click to Contact Seller

★★★★★



MAS MCV 500 I Vertical Machining Center I 2000

USED

Manufacturer: MAS - Kovosvit

Model: MCV 500

Spindle: Taper: ISO 40

Control: Heidenhain 426/430M

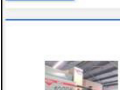
Explore this used MAS MCV 500 vertical machining center from 2000, located in the Czech Republic. It is equipped with the Heidenhain 426/430M control unit, ensuring meticulous control and accuracy. With a generou...

€ 24.000

Czechia

Click to Contact Seller

★★★★★



MAS MCV 1000A I Vertical Machining Center I 2004

USED

Manufacturer: MAS - Kovosvit

Model: MCV 1000

Spindle: Taper: ISO 40

Control: Heidenhain 426

Discover this used MAS MCV 1000A vertical machining center from 2004, located in Slovakia. This versatile machine is equipped with a cutting-edge control unit, Heidenhain 426, which allows you to achieve precise r...

€ 24.000

Slovakia

Click to Contact Seller

★★★★★



2006 MAS MCV 1016 QUICK

USED

Manufacturer: MAS - Kovosvit

Model: MCV 1016 QUICK

3-axis vertical machining center MAS MCV 1016 QUICK.

€ 20.000

Marinha Grande, Portugal

Click to Contact Seller

★★★★★



Bomar automatic saw ergonomic 320.258GANC

USED

Manufacturer: Bomar

Model: Ergonomic

Bomar automatic saw ergonomic 320.258GANC

€ 21.005

Årre, Denmark

Click to Contact Seller

★★★★★



Bomar ergonomic 340.278DG

USED

Manufacturer: Bomar

Model: Ergonomic

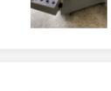
New Bomar ergonomic 340.278DG saver Ø 278MM just above the vice opens 340MM can saw in bevel to both sides. NB the entire program can be offered

€ 6.836

Årre, Denmark

Click to Contact Seller

★★★★★



Bomar Ergonomic 320.250 DGS Bandsaw

USED

Manufacturer: Bomar

Model: Ergonomic

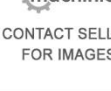
Bomar Ergonomic 320.250 DGS Bandsaw - Fully Automatic. - 3 New Blades. - One Owner. - As New.

€ 4.764

Brisbane, Australia

Click to Request Images

★★★★★



2006 Bomar Ergonomic 275,230 DG

USED

Manufacturer: Bomar

Model: Ergonomic

Weight: 310 kg

Good working used Bomar band saw machine. Because there was a wrong motor mounted on this machine it is now replaced by a motor with variable speed drive. This gives a cutting speed range of 20 - 70 m/min.

€ 3.250

Staphorst, Netherlands

Click to Contact Seller

★★★★★

Z výše uvedených důvodů by bylo možné dosažitelnou cenu odhadnout obdobně jako hodnotou tržní, která je dána vztahem $HT = HČ \times KP$.

Tabulka 5: Výpočet tržní hodnoty strojů

Poz.	Tovární značka	Obchodní označení	HČ [bez DPH]	KP	HT zaokr. [bez DPH]
1	Balcankar		145 350 Kč	1,05	153 000 Kč
2	Bomar	Ergonomic 320.258	240 800 Kč	1,10	265 000 Kč
3	Doosan	PUMA 2100SY	722 700 Kč	1,50	1 080 000 Kč
4	Tajmac - ZPS	MCV 1210	931 320 Kč	1,05	978 000 Kč
5	Manual stacker	vysokozdvíhový vozík MSE 1500	3 224 Kč	1,50	5 000 Kč
6	Kovosvit MAS	MCV 754 Quick	322 740 Kč	1,80	580 000 Kč
7	sklopný otočný stůl		140 400 Kč	1,00	140 000 Kč
8	Kovosvit MAS	MCV 750 Speed	507 780 Kč	1,40	710 000 Kč
9	Volkswagen	Caddy	55 250 Kč	0,90	50 000 Kč

Poz.	Tovární značka	Obchodní označení	HČ [bez DPH]	KP	HT zaokr. [bez DPH]
10	Dell	Poweredge T340	90 000 Kč	0,70	63 000 Kč
11	Doosan	DVF 5000	3 277 500 Kč	1,10	3 610 000 Kč
12	TOS	obrazářka ST250	66 500 Kč	1,30	86 000 Kč
13	Blanenské strojírny	nástrojová bruska N-1	5 010 Kč	3,00	15 000 Kč
14	Kovosvit Sezimovo Ústí	obráběcí centrum MCV 32	245 000 Kč	1,30	320 000 Kč
15	STS Jindřichův Hradec	pásová bruska na kov PB 150	3 230 Kč	1,20	4 000 Kč
16	Bomar	pásová pila Ergonomic 275.230 DG	18 280 Kč	1,90	35 000 Kč
17	bruska		3 020 Kč	1,20	4 000 Kč
18	Kovosvit	rovinná bruska BRV 30/1	45 500 Kč	1,10	50 000 Kč
19	TOS	nástrojová bruska BN 102	66 500 Kč	1,50	100 000 Kč
20	TOS Holice	rovinná bruska BPH 320A	59 500 Kč	1,50	89 000 Kč
21	Kovosvit / DIFAK	SPT 32 CNC	120 000 Kč	0,75	86 000 Kč
22	měřidla, přípravky, nástroje				450 000 Kč
23	Tos Trenčín	soustruh SV 18R	45 150 Kč	1,10	50 000 Kč
24	Doosan	Puma GT2600	1 423 500 Kč	0,98	1 395 000 Kč

Celkem

10 318 000 Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz kapitola 2. *Výčet podkladů*). Znalec získal veškeré potřebné podklady od zadavatele a veřejných institucí. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5.).

**Tržní hodnota výrobních strojů vč. příslušenství společnosti Strojírna Musil a.s. k datu
07.08.2024 po zaokrouhlení: 10 318 000 Kč**

slovy: deset milionů tři sta osmnáct tisíc korun českých.

Tržní hodnota je vyjádřena v úrovni cen bez DPH po zaokrouhlení.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Stanovte tržní hodnoty výrobních strojů vč. příslušenství k datu prohlídky dne 07.08.2024.

6.2 Odpověď

**Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že:
tržní hodnota výrobních strojů vč. příslušenství společnosti
Strojírna Musil a.s. k datu 07.08.2024 po zaokrouhlení:
10 318 000 Kč**

slovy: deset milionů tři sta osmnáct tisíc korun českých.

Hodnota je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.5 Předpoklady a omezující podmínky.

- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Znalecký posudek zpracoval – Ing. et Ing. Bc. Martin Bilík, Ph.D. – znalec, který je zároveň oprávněn osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna za výkon znalecké činnosti se řídí smlouvou se zadavatelem.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je: Indra-Šebesta v.o.s.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem **072987/2024**.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

7.1 Otisk znalecké pečeti



7.2 Datum a podpis

V Brně dne 12.09.2024

Ing. et Ing. Bc. Martin Bilík, Ph.D., znalec

Ing. Lukáš Pejchal., jednatel

Příloha č. 3

Znalecký posudek č. 8463-2024

Počet listů: 102



Znalecký posudek č. 071341/2024

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

- 57 -

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek čísl: **071341/2024**

Interní číslo Znalce: **8463/2024**

Zadavatel: **Indra-Šebesta v.o.s.**
Čechyňská 361/16
602 00 Brno
Na účet: **Strojírna Musil a.s.**
Příkopy 1228/39
594 01 Velké Meziříčí
IČ: 25458248

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 5851, k.ú. Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Pro potřeby insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 07. 08. 2024

Podle stavu ke dni: 07. 08. 2024

Datum místního šetření: 07. 08. 2024

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 100 stran, z toho 44 stran příloh

V Brně dne 16. 09. 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	7
1.1	Znalecký úkol	7
1.2	Účel posudku	8
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	8
1.4	Místní šetření	8
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	8
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	8
2	VÝČET PODKLADŮ	10
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	10
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	10
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	10
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	10
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	10
2.2.4	Použitá odborná literatura:	11
2.3	Věrohodnost zdroje dat	11
3	NÁLEZ	12
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	12
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	12
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	12
3.4	Popis lokality	12
3.4.1	Místopis	12
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	13
3.4.3	Přístup a příjezd.....	13
3.4.4	Dopravní dostupnost.....	14
3.5	Popis předmětu ocenění	14
3.5.1	Průmyslový areál	14
3.5.2	Pozemky	19
3.5.3	Územní plán.....	22
3.6	Nájemní a pachtovní práva	26

3.6.1	Nájemní práva	26
3.6.2	Pachtovní smlouvy	27
3.7	Rizika.....	27
3.7.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	27
3.7.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	27
3.7.3	Věcná břemena a obdobná zatížení	28
3.7.4	Ostatní rizika.....	29
4	POSUDEK.....	30
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	30
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	30
4.1.2	Volba metody ocenění	30
4.2	Analýza dat – ocenění nemovitostí výnosovou metodou - areál.....	31
4.2.1	Počet let vyplácení renty	31
4.2.2	Míra kapitalizace	32
4.2.3	Příjmy z nájemného.....	32
4.2.4	Obsazenost	33
4.2.5	Výdaje na dosažení příjmů z nájemného	33
4.2.6	Výnosové ocenění	35
4.2.7	Výsledky analýzy dat - rekapitulace výnosového ocenění	36
4.3	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou - areál.....	36
4.3.1	Srovnávací objekty	36
4.3.2	Komparace	40
4.4	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou - pozemky zeleně.....	42
4.4.1	Srovnávací objekty	42
4.4.2	Komparace	44
4.4.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	47
4.5	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou - pozemky stavební	47
4.5.1	Srovnávací objekty	47
4.5.2	Komparace	49
4.5.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	51
5	ODŮVODNĚNÍ	52

5.1	Interpretace výsledků analýzy	52
5.2	Kontrola postupu.....	52
6	ZÁVĚR	53
6.1	Citace odborné zadané otázky	53
6.2	Odpověď.....	54
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	54
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	55

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	13 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	7 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů – areál - nájem	11 listů
Příloha č. 6 – Plné znění inzerátů – areál - prodej.....	9 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz).....	13
Obrázek č. 2 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) - zobrazení pozemků	22
Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu (https://www.velkemezirici.cz/)	23
Obrázek č. 4 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	28
Obrázek č. 5 – Srovnávací vzorek č. 1 – výrobně-skladový areál	37
Obrázek č. 6 – Srovnávací vzorek č. 2 – výrobně-skladový areál	38
Obrázek č. 7 – Srovnávací vzorek č. 3 – výrobně-skladový areál	39
Obrázek č. 8 – Porovnávání pozemek č. 1.....	43
Obrázek č. 9 - Porovnávání pozemek č. 2	43
Obrázek č. 10 - Porovnávání pozemek č. 3	44
Obrázek č. 11 – Porovnávání pozemek č. 1.....	47
Obrázek č. 12 – Porovnávání pozemek č. 2.....	48
Obrázek č. 13 – Porovnávání pozemek č. 3.....	49

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Soupis oceňovaných nemovitostí – pozemky	7
Tabulka č. 2 – Soupis oceňovaných nemovitostí – stavby.....	8
Tabulka č. 3 – Přístup a příjezd přes pozemky	14
Tabulka č. 4 – Budova č.p. 1228, výměry a reprodukční cena	15
Tabulka č. 5 – Výrobní budova na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena	16
Tabulka č. 6 – Budova na parc. č. 1110/8, výměry a reprodukční cena	16

Tabulka č. 7 – Administrativně – skladovací budova na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena	17
Tabulka č. 8 – Budova na parc. č. 1110/2, výměry a reprodukční cena	17
Tabulka č. 9 – Budova na parc. č. 1110/3, výměry a reprodukční cena	18
Tabulka č. 10 – Budova na parc. č. 1110/4, výměry a reprodukční cena	18
Tabulka č. 11 – Skladovací budova na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena.....	18
Tabulka č. 12 – Kotelna na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena	19
Tabulka č. 13 – Vrátnice na parc. č. 1111/2, výměry a reprodukční cena	19
Tabulka č. 14 – Soupis pozemků v areálu.....	20
Tabulka č. 15 – Soupis pozemků zeleně	21
Tabulka č. 16 – Soupis pozemků v zástavbě.....	22
Tabulka č. 17 – Přehled nájemného	26
Tabulka č. 18 – Analýza trhu nájemného obdobných prostor	32
Tabulka č. 19 – Výnosová metoda.....	35
Tabulka č. 20 – Výsledky ocenění – rekapitulace výnosového ocenění.....	36
Tabulka č. 21 – Stanovení přepočtového koeficientu	40
Tabulka č. 22 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	40
Tabulka č. 23 – Multikriteriální analýza – výrobně-skladový areál	41
Tabulka č. 24 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	45
<i>Tabulka č. 25 – Multikriteriální analýza – pozemky zeleně.....</i>	<i>46</i>
Tabulka č. 26 – ČSOB index bydlení - POZEMKY	49
Tabulka č. 27 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	49
<i>Tabulka č. 28 – Multikriteriální analýza – stavební pozemek</i>	<i>50</i>
Tabulka č. 29 – Výsledky ocenění.....	52
Tabulka č. 30 – Soupis oceňovaných nemovitostí – pozemky	53
<i>Tabulka č. 31 – Soupis oceňovaných nemovitostí – stavby.....</i>	<i>54</i>

Seznam grafů

Graf č. 1 – Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2021-2023 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)	44
---	----

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Tabulka č. 1 – Soupis oceňovaných nemovitostí – pozemky

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
1107/1	604	ostatní plocha	manipulační plocha	
1107/4	125	ostatní plocha	manipulační plocha	
1110/1	4 298	zastavěná plocha a nádvoří		č.p. 1228, prům.obj
1110/2	521	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
1110/3	115	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/4	25	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/5	16 222	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/7	6	zastavěná plocha a nádvoří		
1110/8	1 021	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1111/1	584	zahrada		
1111/2	78	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, jiná st.
1112	528	zahrada		
1114	146	ostatní plocha	jiná plocha	
1115	158	ostatní plocha	jiná plocha	
1116	2 189	ostatní plocha	neplodná půda	
1117	769	lesní pozemek		
1118	10 006	ostatní plocha	neplodná půda	
1119	349	zahrada		
1120	91	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1121	181	ostatní plocha	neplodná půda	
1122/1	537	trvalý travní porost		
1122/2	248	ostatní plocha	jiná plocha	
1122/3	26	ostatní plocha	jiná plocha	
1123/1	3 389	trvalý travní porost		
1124	328	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1125	6 627	zahrada		
1130	2 270	trvalý travní porost		
1131/1	1 200	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1132	947	ostatní plocha	neplodná půda	
1133	911	trvalý travní porost		
1134	3 593	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5623/22	59	ostatní plocha	silnice	

Tabulka č. 2 – Soupis oceňovaných nemovitostí – stavby

typ stavby	způsob vyžití	na parcele
bez čp/če	prům.obj	1110/5
		1110/7
		1110/8
		1110/9, LV 1

1.2 Účel posudku

Pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Stavba mostu přes řeku (parc. č. 5675/1) je dle sdělení v majetku Strojírny Musil a.s.

Budova nezapsaná v katastru nemovitostí, která se nachází na severním okraji areálu není dle sdělení vlastníka součástí majetku, budova je ve vlastnictví jiné osoby.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 07. 08. 2024 a 27. 07. 2023 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- List vlastnictví č. 5851, k.ú. Velké Meziříčí
- Přehled nájmu

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Velké Meziříčí
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.risy.cz, www.inem.cz

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Znalecký posudek č. 7462/2023 ze dne 25.8.2023, vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o.
- Analýza indexu bydlení (dříve HB index), zpracovaná bankou ČSOB
- Cenová soustava RTS DATA

- Zprávy o trhu s půdou od společnosti FARMY.CZ
- Výroční zprávy společnosti Deloitte

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (banka ČSOB, RTS. a.s., FARMY.CZ,...).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (banka ČSOB, RTS. a.s., FARMY.CZ,...). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření. Zpracovateli byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného a na jejím základě stanovili výnosovou hodnotu areálu. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Výpočet výnosové hodnoty oceňovaného areálu
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Velké Meziříčí je město s rozšířenou působností ve východní části kraje vysočina v okrese Žďár nad Sázavou. Krajské město Jihlava je vzdálené asi 30 km. Město leží na soutoku řek Oslavy a Balinky. Žije zde asi 12 tisíc obyvatel.

Okolí města je kopcovité, nachází se zde jak zemědělská půda, tak lesy. Mezi významné památky ve městě patří zámek, radnice, stará a nová synagoga a židovský hřbitov.

3.4.1.1 Doprava

Katastrem města prochází dálnice D1, která město překlenuje mostem Vysočina. Dále zde vedou silnice II. třídy č. 360 (Křižanov – Velké Meziříčí – Třebíč), 392 (Velké Meziříčí – Tasov) a 602 (Velká Bíteš – Velké Meziříčí – Měřín).

Městem prochází železniční trať č. 252 ze Studence do Křižanova.

Veřejná doprava je ve městě zajištěna městskou hromadnou dopravou se třemi linkami, příměstskými linkovými autobusy a vlakovými spoji.

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

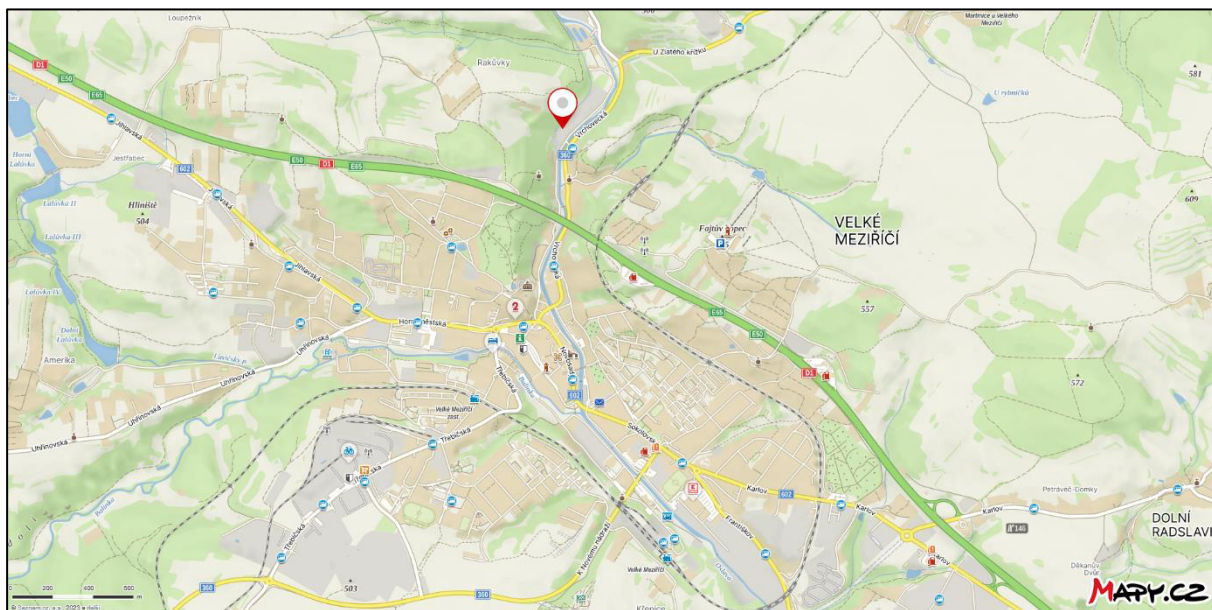
Velké Meziříčí disponuje rozšířenou občanskou vybaveností.

Ve městě se nachází městský úřad, úřady státní správy, státní policie či zdravotní středisko. Je zde několik mateřských i základních škol, gymnázium, střední škola a ZUŠ. Občanům je k dispozici také například kino a venkovní i vnitřní sportoviště. Je zde rozsáhlá síť obchodů, služeb, restaurací a podobně.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji města na ulici Příkopy na břehu řeky Oslavy. Nejbližší obytná zástavba se nachází ve vzdálenosti asi 100 m.



Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je z veřejné místí komunikace na ulici Příkopy nebo po mostě přes řeku Oslavu od silnice II/360 na ulici Vrchovecká. Obě komunikace jsou zpevněny asfaltovým povrchem, nosnost mostu přes od ulice Vrchovecká je však pouze 6 t. Příjezd větších vozidel je tedy pouze po místní komunikaci na ulici Příkopy.

Tabulka č. 3 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1134	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí
2791	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Velké Meziříčí, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí
5675/1	Vodní plocha	Česká republika; Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno
5623/14	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

Pozn. stavba mostu přes řeku (parc. č. 5675/1) je dle sdělení v majetku Strojírny Musil a.s.

3.4.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/360, II/392, II/602 a dálnice D1

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je soubor majetku zahrnující zejména průmyslový areál a dále množství pozemků, vše v k.ú. Velké Meziříčí.

3.5.1 Průmyslový areál

Předmětem ocenění je průmyslový areál nacházející se na okraji Velkého Meziříčí. Areál byl založen v roce 1846, jednalo se o původní továrnu na zpracování suken. Poté zde fungoval podnik Motorpal, který pracoval s ropnými produkty. Areál je tvořen dvěma hlavními výrobně skladovacími objekty a dále několika menšími budovami, které slouží jako sklady, administrativními prostory a technickým zázemím. Areál je spíše v horším stavebně-technickém stavu.

Budova nezapsaná v katastru nemovitostí, která se nachází na severním okraji areálu není dle sdělení vlastníka součástí majetku, budova je ve vlastnictví jiné osoby. Znalci však nebyly dodány žádné podklady k této skutečnosti a nemá ji jak jinak ověřit. **Informaci tedy pokládá za pravdivou. Tato skutečnost je omezující podmínkou tohoto ocenění.**

Z inženýrských sítí je areál napojen na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Areál disponuje vlastní plynovou kotelnou, trafostanicí a ČOV. Dle sdělení vede přes areál kanalizace, na kterou jsou napojeny RD severně od areálu na ulici Příkopy. Vlastnictví kanalizace není jasné, tuto skutečnost nebylo možné ověřit. Na pozemcích není ani zřízeno žádné věcné břemeno inženýrských sítí. ČOV je dle sdělení nájemce zastaralá a špatně funkční. Připojení na kanalizaci města není k dispozici.

Po severozápadním okraji areálu se nachází vodní tok (zřejmě starý náhon). Tento je v majetku města.

Podél jihovýchodního okraje areálu vede cyklostezka. Tato je na pozemcích v majetku areálu (parc. č. 1134, 1132, 1131/1)., vybudovalo ji však město. Bylo pro ni zřízeno Věcné břemeno – právo užívání části pozemku, které však bylo zřízeno na dobu 10 let a v roce 2021 vypršelo. Tato cyklostezka současně slouží jako jediný příjezd k RD severně od areálu na ulici Příkopy.

Areál je dle územního plánu v ploše územní rezervy pro vysokorychlostní trať. Dle sdělení je z tohoto důvodu v místě stavební uzávěra, která je limitující při investicích a rozvoji areálu.

Budova č.p. 1228

Hlavním objektem je budova č.p. 1228, která je součástí pozemku parc. č. 1110/1 (inventurní označení H18). Budova je rozdělena na tři části a dále plechový skladovací přístřešek, který na ni navazuje na severním okraji. Nachází se zde výrobní prostory, dílny, lakovna, sklady, jídelna, zázemí pro zaměstnance (šatny se sociálním zázemím, jídelna, kuchyňka) a kanceláře. Severní část objektu je částečně dvoupodlažní, kdy ve 2. NP jsou opět kanceláře, kuchyňka a sociální zařízení.

Konstrukce budovy je v jednotlivých částech odlišná – zděná, ocelová nebo s železobetonovou konstrukcí. Pravděpodobně je založena na základových pasech. Střecha je sedlová se světlíky. Vrata jsou kovová, vnitřní dveře dřevěné, okna plastová. Podlahy jsou ve výrobní části betonové, v administrativní části a zázemí pokryty dlažbou. Fasáda je břízkolitová, bez zateplení. V objektu se nachází vlastní plynový kotel s ohřevem teplé vody. Na budovu na severním okraji navazuje ocelový přístřešek se sedlovou střechou s krytinou a opláštěním z vlnitého plechu. Podlaha je betonová.

Dle sdělení nájemce je veškeré vybavení severní části budovy (elektro, topení, plyn atd.) v majetku nájemců – společností KCK Metalgroup, s.r.o. a MCM Company, s.r.o., kteří vše vybudovali na vlastní náklady. Střechou zatéká, podlaha je ve špatném stavu s nedostatečnou nosností. Provoz budovy je neekonomický

Prostřední část objektu, kde jsou výrobní prostory, je po modernizaci, stav objektu je dobrý. Jsou zde pastová okna.

Jižní část objektu je v původním stavu, část oken je zde tvořena luxfery. Objekt je v původním, špatném stavu. Dle sdělení vlastníka je na tuto část objektu vydán demoliční výměr (již z dřívější doby). Tuto skutečnost však vyvrátil Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje. Ten Znalci na jeho dotaz sdělil, že řízení o odstranění stavby bylo zastaveno a rozhodnutí o odstranění stavby nebylo vydáno.

Tabulka č. 4 – Budova č.p. 1228, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	4 482 m ²
Užitná plocha	4 032 m ²
Počet podlaží	1.NP (v části 2.NP)
Odhadovaný obestavěný prostor	24 200 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	151 250 000 Kč

Výrobní budova na parc.č. 1110/5

V jihovýchodní části areálu ihned u vstupu se nachází hlavní výrobně-skladovací budova (bez č.p., inventární označení B 801), která je půdorysně řešena ve tvaru „L“. Budova se nachází na pozemcích 1110/5 (největší část), 1110/9 (v majetku města) a 1110/7. Objekt má 4 nadzemní podlaží, která jsou propojena centrálním schodištěm a dvěma výtahy.

Objekt je pravděpodobně založen na základových pasech, konstrukce budovy je zděná. Střecha budovy je sedlová. Vchodové dveře a vrata jsou kokové, interiérové dveře jsou dřevěné, okna také dřevěná. Podlahy jsou betonové či dlážděné. Fasáda je běžná bez zateplení. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu, vyskytuje se vlhkost a zatékání střechou.

Tabulka č. 5 – Výrobní budova na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	1 540 m ²
Užitná plocha	4 901 m ²
Počet podlaží	4.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	24 640 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	154 000 000 Kč

Budova na parc. č. 1110/8

Na výše uvedenou výrobně skladovací budovu navazuje na východní straně menší výrobní budova (bez č.p.). Ta se nachází na pozemcích 1110/8 (největší část), 1110/9 (v majetku města) a 1110/5. Jedná se o přízemní trojlodní objekt. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech, svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je oblouková. Vrata jsou kovová, okna tvořena luxferami. Fasáda není zateplena. Budova je v horším stavebně-technickém stavu, vyskytuje se vlhkost.

Tabulka č. 6 – Budova na parc. č. 1110/8, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	590 m ²
Užitná plocha	455 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	3 070 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	19 187 500 Kč

Administrativně – skladovací budova na parc. č. 1110/5

Uprostřed areálu podél ulice Příkopy se na pozemku 1110/5 nachází administrativně skladovací objekt (bez č.p., inventární označení B 805). Objekt má 3 nadzemní podlaží, která jsou propojena centrálním schodištěm. V 1. NP se nachází garáž, sklady, zázemí pro zaměstnance (šatny, sociální zařízení). Ve 2. NP jsou kanceláře se zázemím, ve 3. NP se dle předchozího znaleckého posudku nachází kanceláře a ubytování, toto partu znalci nebylo nyní zpřístupněno.

Objekt má obdélníkový půdorys, je zděný se sedlovou plechovou střechou. Klempířské konstrukce jsou pozinkované. Vrata jsou plechová, vstupní dveře dřevěné, částečně prosklené. Okna dřevěná, v 1. NP částečně vybavena mřížemi. Stav objektu je dobrý, objekt je udržovaný. Přesto se vyskytuje vlhkost a údajně i zatékání.

Na budovu navazuje směrem dále do areálu druhá budova s garážemi a sklady. Tato část objektu je přízemní. Budova je zděná s pultovou střechou s plechovou krytinou. Vrata jsou plechová.

Tabulka č. 7 – Administrativně – skladovací budova na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	673 m ²
Užitná plocha	1 008 m ²
Počet podlaží	1.NP (v části 3.NP)
Odhadovaný obestavěný prostor	5 900 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	36 875 000 Kč

Budova na parc. č. 1110/2

Dalším objektem v zadní části areálu podél ulice Příkopy je budova bez č.p., která je součástí pozemku 1110/2. Objekt slouží ke skladování. Je rozdělen na 8 samostatných skladovacích prostor.

Objekt je založen na základových pasech, je zděný, fasáda bez zateplení. Střecha je plochá s plechovou krytinou. Jednotlivá vrata do skladovacích prostor jsou kovová. Okna jsou dřevěná, některá z nich jsou vybavena mřížemi. Stav je horší, opět se vyskytuje vlhkost, do objektu místy zatéká.

Tabulka č. 8 – Budova na parc. č. 1110/2, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	521 m ²
Užitná plocha	417 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	2 080 m ³

Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	13 000 000 Kč

Budovy na parc. č. 1110/3 a 1110/4

Dalšími objekty podél ulice Příkopy jsou dva menší skladovací objekty (bez č.p.) na parc. č. 1110/3 a 1110/4. Oba objekty jsou samostatně stojící, přízemní, zděné s plochou plechovou střechou. Stavebně-technický stav objektů je horší.

Objekt na parc. č. 1110/3 slouží dle sdělení ke skladování jedovatých látek.

Tabulka č. 9 – Budova na parc. č. 1110/3, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	115 m ²
Užitná plocha	92 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	350 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	2 187 500 Kč

Tabulka č. 10 – Budova na parc. č. 1110/4, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	25 m ²
Užitná plocha	20 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	100 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	625 000 Kč

Skladovací budova na parc. č. 1110/5

V nejjihnější části areálu se na pozemku parc. č. 1110/5 nachází skladovací budova (bez č.p.). Objekt slouží ke garážování a skladování materiálu. Budova je samostatně stojící, přízemní, zděná a obloukovou střechou. Stavebně-technický stav objektu je dobrý.

Nedaleko této budovy se nachází stavba ČOV.

Tabulka č. 11 – Skladovací budova na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	216 m ²
Užitná plocha	188 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	1 110 m ³

Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	6 937 500 Kč

Kotelna na parc. č. 1110/5

Mezi dvěma hlavními budovami se na pozemku parc. č. 1110/5 nachází stavba technického vybavení (inventurní označení B 802), která zahrnuje plynovou kotelnu s komínem a elektrickou rozvodnu s trafostanicí. Dále se zde nachází WC a šatna.

Objekt je samostatně stojící, členitý půdorysně i výškově. Konstrukce budovy je zděná, střecha sedlová, vrata plechová, okna dřevěná nebo z luxfer.

Stavebně-technický stav objektu je horší, do objektu zatéká, což poškozuje elektrozařízení. Dle sdělení nájemce z poslední revize zařízení vyplývá nutnost generální opravy či nové trafostanice, investice v řádu 2-3 milionů.

Tabulka č. 12 – Kotelna na parc. č. 1110/5, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	530 m ²
Užitná plocha	207 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	5 250 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	32 812 500 Kč

Vrátnice na parc. č. 1111/2

Poslední budovou je objekt vrátnice u vjezdu do areálu. Jedná se o samostatně stojící drobnou přízemní stavbu. Objekt je zděný, střecha plochá. Vchodové dveře a okna jsou kovové. Objekt není užíván. Stav objektu je horší.

Tabulka č. 13 – Vrátnice na parc. č. 1111/2, výměry a reprodukční cena

Zastavěná plocha	78 m ²
Užitná plocha	62 m ²
Počet podlaží	1.NP
Odhadovaný obestavěný prostor	310 m ³
Jednotková reprodukční cena (dle RTS)	6 250 Kč/m ³
Reprodukční cena	1 937 500 Kč

3.5.2 Pozemky

Předmětem ocenění je množství pozemků. Tyto jdou pomyslně rozdělit na tři funkční celky. Prvním celkem jsou pozemky v rámci areálu a provozně nutné k jeho fungování. Druhým

celkem jsou pozemky zeleně severně a východně od areálu. Poslední celek tvoří pozemky ve stavební proluce mezi zástavbou na ulici Příkopy asi 50 m jižně od okraje areálu.

Pozemky v areálu

Jedná se o pozemky, které jsou součástí areálu případně jsou provozně nutné k jeho fungování. Pozemky jsou zastavěny stavbami, slouží jako komunikace a manipulační plochy v areálu či se jedná o komunikace podél areálu. Pozemky v areálu jsou zpevněné s asfaltovým povrchem nebo tvořeny zelení (trávník, případně stromy). Do tohoto celku je také zahrnuta komunikace vedoucí okolo areálu.

Dle územního plánu (viz níže) se jedná o plochy výroby a skladování – lehký průmysl, případně plochy veřejných prostranství.

Tabulka č. 14 – Soupis pozemků v areálu

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
1110/1	4 298	zastavěná plocha a nádvoří		č.p. 1228, prům.obj
1110/2	521	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
1110/3	115	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/4	25	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/5	16 222	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/7	6	zastavěná plocha a nádvoří		
1110/8	1 021	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1111/1	584	zahrada		
1111/2	78	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, jiná st.
1112	528	zahrada		
1122/2	248	ostatní plocha	jiná plocha	
1122/3	26	ostatní plocha	jiná plocha	
1131/1	1 200	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1133	911	trvalý travní porost		
1134	3 593	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5623/22	59	ostatní plocha	silnice	

Pozemky zeleně

Jedná se o pozemky ve stráni na severozápadní straně areálu, které jsou zalesněné smíšeným lesním porostem a také pozemky severně za areálem dále podél ulice Příkopy. Na těchto pozemcích se nachází travní porost a vzrostlé dřeviny.

Dle územního plánu (viz níže) se jedná o plochy zeleně – přírodního charakteru.

Tabulka č. 15 – Soupis pozemků zeleně

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
1114	146	ostatní plocha	jiná plocha	
1115	158	ostatní plocha	jiná plocha	
1116	2 189	ostatní plocha	neplodná půda	
1117	769	lesní pozemek		
1118	10 006	ostatní plocha	neplodná půda	
1119	349	zahrada		
1120	91	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1121	181	ostatní plocha	neplodná půda	
1122/1	537	trvalý travní porost		
1123/1	3 389	trvalý travní porost		
1124	328	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1125	6 627	zahrada		
1130	2 270	trvalý travní porost		
1132	947	ostatní plocha	neplodná půda	

Pozemky v zástavbě

Jedná se o dva pozemky, které tvoří proluku v zástavbě na ulici Příkopy mezi domy č.o. 35 a 37a. Pozemky jsou od sebe odděleny pozemkem parc. č. 5678/6, který je v majetku města a zřejmě pod ním vede zatrubněná vodoteč. Pozemky jsou rovinaté, nejsou oplocené, jsou však vymezeny sousedními rodinnými domy, svahem lesa a komunikací. Část pozemku parc. č. 1107/1 je zřejmě užívána jako zahrada k sousednímu RD. Znalci se nepodařilo ověřit, zda je jeho užívání ošetřeno smlouvou.

Pozemky zřejmě nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě. Všechny jsou však vedeny v komunikaci a zřejmě je možné jejich napojení.

Pozemky jsou dle územního plánu (viz níže) vedeny jako plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Pozemek by mohl být vhodný pro výstavbu menšího rodinného domu. Jeho využití bude však omezeno tvarem, městským pozemkem a pod ním vedoucí zatrubněnou vodotečí a také sousedními objekty a odstupovými vzdálenostmi od nich. Sousední objekty stojí na hraně pozemku a jeden z nich zde má umístěná okna.



Obrázek č. 2 – Orto-foto mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) - zobrazení pozemků

Tabulka č. 16 – Soupis pozemků v zástavbě

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
1107/1	604	ostatní plocha	manipulační plocha	
1107/4	125	ostatní plocha	manipulační plocha	

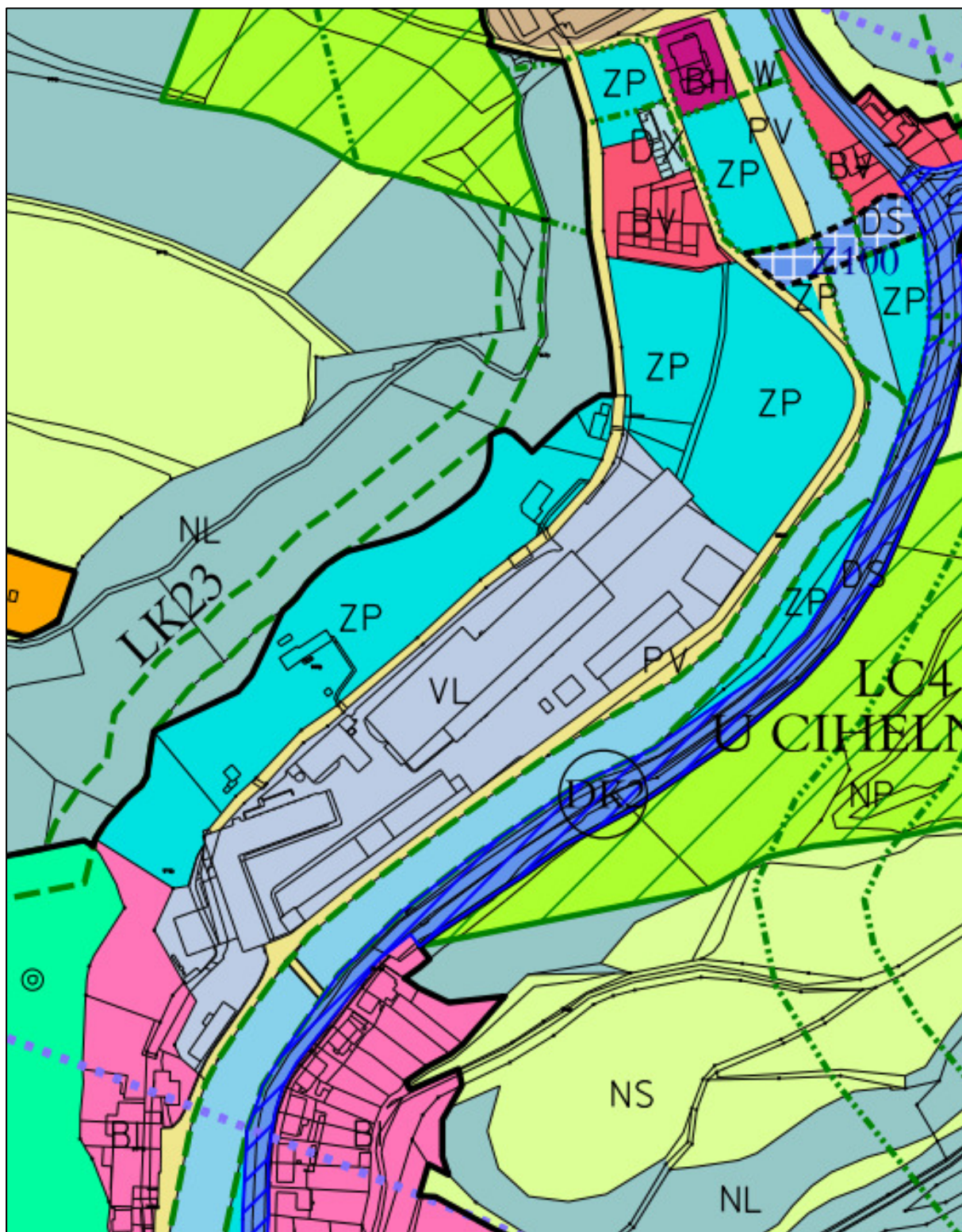
3.5.3 Územní plán

Dle územního plánu se areál nachází ve stabilizovaných plochách VL = plochy výroby a skladování – lehký průmysl. Komunikace vedoucí okolo areálu je vedena ve stabilizovaných plochách PV = veřejná prostranství.

Pozemky zeleně kolem areálu jsou vedeny jako stabilizované plochy ZP = plochy zeleně – přírodního charakteru.

Pozemky v zástavbě jsou vedeny ve stabilizovaných plochách BI = plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Areál se nachází v ploše územní rezervy pro vysokorychlostní trať. Dle sdělení je z tohoto důvodu v místě stavební uzávěra.



Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu (<https://www.velkemezirici.cz/>)

**VL - Výroba a skladování - lehký průmysl****a) Hlavní:**

- Výroba průmyslového charakteru s negativními vlivy nepřesahující hranici areálu.

b) Přípustné:

- Stavby a zařízení průmyslové výroby.
- Stavby a zařízení výrobních služeb a řemeslné výroby.
- Stavby a zařízení skladů.
- Stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. komunikace, garáže, parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- Zeleň, oplocení.

c) Podmíněně přípustné:

- Stavby a zařízení zemědělské výroby, pokud provoz z této výroby nebude negativně ovlivňovat a narušovat využití ploch v navazujícím území.
- Stavby občanské vybavenosti převážně komerčního charakteru pokud daná lokalita splňuje požadavky pro danou vybavenost podle platných hygienických předpisů.

d) Nepřípustné jsou:

- Využití pro bydlení, pro školství, kulturu, sociální služby, sport a tělovýchovy, zařízení pro rekreaci.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Veškerá výroba, která svým charakterem a kapacitou, může negativně ovlivnit a narušit využití ploch v navazujícím území a jejíž účinky mají silný vliv na zdraví obyvatel (např. hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.)
- Výroba se silným negativním dopadem na životní prostředí.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková hladina zástavby 12 m od úrovně upraveného terénu.

PV - Veřejná prostranství**a) Hlavní:**

- Veřejně přístupný uliční prostor a prostory náměstí či návsí s převažující komunikační funkcí.

b) Přípustné:

- Dopravní infrastruktura např. místní, obslužné a účelové komunikace, chodníky, pěší cesty parkoviště a odstavná stání, autobusové zastávky, cyklotrasy a cyklostezky.
- Stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. čekárny pro cestující, stavby pro občerstvení, veřejně přístupné přístřešky, veřejné WC, dětská a rekreační hřiště včetně oplocení apod.).
- Drobná architektura, mobiliář obce.
- Zeleň, drobné vodní plochy (např. tůňe, tj. vodní plochy bez hráze a výpustních zařízení, požární nádrže, mokřady, jezírka), vodní toky.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.

c) Nepřípustné:

- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují hlavní využití plochy.

d) Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny.

**ZP - Zeleň - přírodního charakteru****a) Hlavní:**

- Plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu a plochy ochranné a izolační zeleně, např. zeleň oddělující bytovou zástavbu od negativních vlivů z provozu ve výrobních plochách nebo z provozu na silnicích.

b) Přípustné:

- Stromová zeleň, přírodní louky.
- Plochy lesů v zastavěném území.
- Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území a protipovodňová opatření.
- Vodní plochy a toky.
- Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

c) Podmíněně přípustné:

- Veřejná zeleň, parky, odpočívadla s lavičkami, zřizování pěších, případně cyklistických cest, zpevněné veřejné plochy, umístování objektů drobné architektury a vodních prvků, pokud tyto stavby, činnosti a zařízení nesníží ochrannou a izolační funkci plochy.

d) Nepřípustné:

- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné či podmíněně přípustné využití.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny.

BI - Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské**a) Hlavní:**

- Bydlení v rodinných domech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.
- Rodinné domy.

b) Přípustné:

- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou
- Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
- Stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- Dětská a rekreační hřiště s funkcí bydlení související.
- Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, drobná architektura, mobiliář obce.

c) Podmíněně přípustné:

- Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nebo sousedních nemovitostech (např. nezvyšují dopravní zátěž v území apod.), např. stavby a zařízení zdravotnictví a sociálních služeb, malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování (penziony).

- Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi, včely apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.

d) Nepřípustné:

- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby.

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zadavatel doložil přehled nájmu, viz následující tabulka. Nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu určitou (do doby zpeněžení předmětu nájmu, 24 – 36 měsíců) a na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta činí 14 dní, 1 měsíc, 6 měsíců, 24 měsíců či 36 měsíců.

Tabulka č. 17 – Přehled nájemného

Nájemce	Měsíční nájem (Kč/měsíc)
MCM Company s.r.o.	41 744,73
	1 970,84
KCK Metalgroup, s.r.o.	45 275,13
	4 593,83
METALSPOL s.r.o.	10 749,00
	2 600,00
PALMOTORS s.r.o.	138 662,00
PAPÍR VYSOČINA, s.r.o.	1 887,00
CROSS Zlín, a.s.	10 910,00
Josef Marek	8 102,52
Karel Sysel	2 190,00
Ondřej Lázníčka	12 291,63
	5 435,08
Petr Hedrlín	14 572,60
Lukáš Prudík	1 500,00
Michal Stlouka	1 000,00

Nájemce	Měsíční nájem (Kč/měsíc)
Jan Dvořák	1 000,00
Celkem	304 484,36

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.7 Rizika

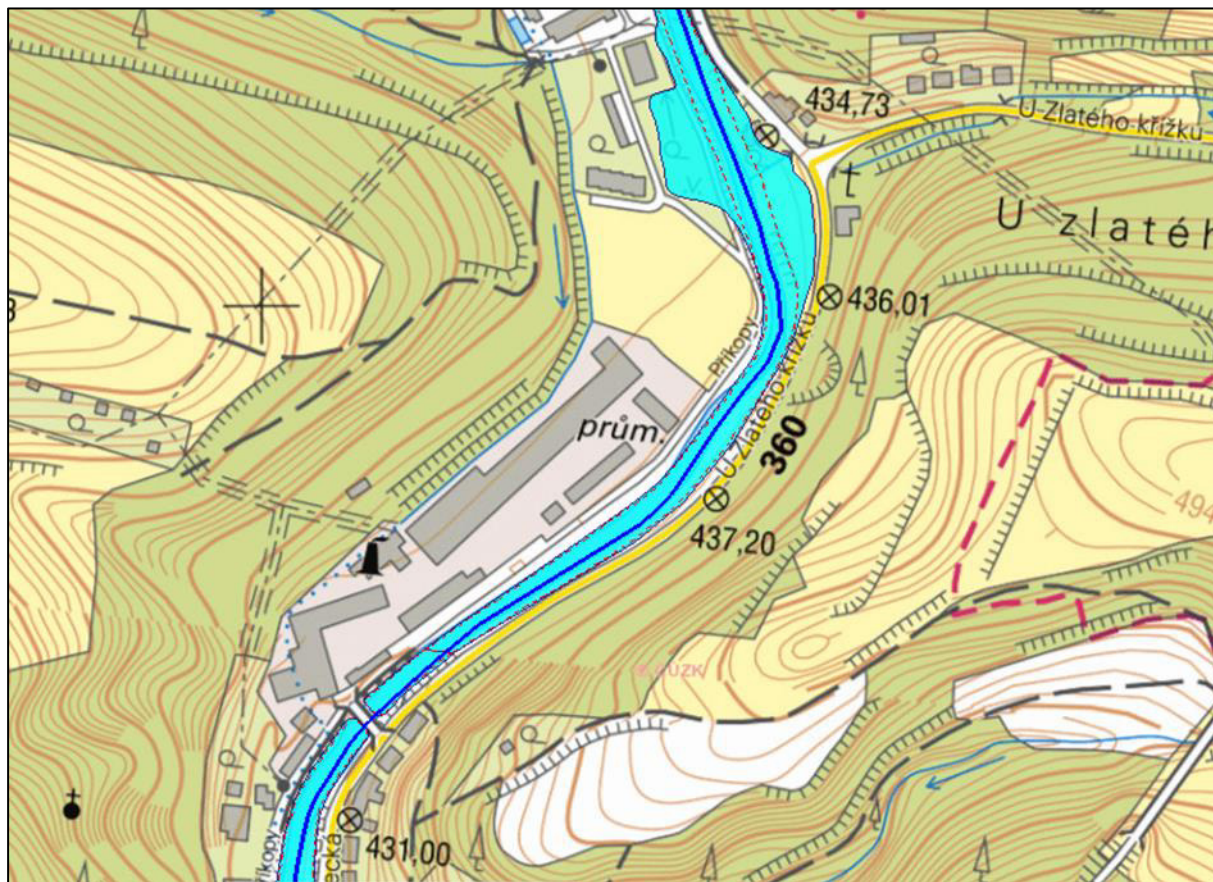
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovité věci nejsou řádně zapsány v katastru nemovitostí. Na pozemku parc. č. 1110/5 stojí na severním okraji stavba nezapsaná v katastru nemovitostí. Skutečný stav některých pozemků není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Část oceňovaných pozemků mimo areál (konkrétně parc. č. 1132, 1130 a 1131/1) se nachází v záplavovém území 100-leté vody. Hlavní část souboru majetku, tedy výrobní areál, se nachází mimo záplavové území. Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 4 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná další rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle listu vlastnictví (viz přílohy) jsou nemovitosti zatíženy následujícími břemeny:

Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání části pozemku spočívající ve zřízení a provozu cyklostezky, její údržby a oprav a to na dobu 10 let v rozsahu geometrického plánu číslo 3646-38/2011. Oprávnění je zřízeno pro Město Velké Meziříčí. Povinnost k parc. č. 1131/1, 1132, 1133, 1134.

Věcné břemeno již vypršelo, ačkoliv je na LV stále zapsáno. Cyklostezka se na místě nachází i nadále.

Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřídit a provozovat plynárenské zařízení
- právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek v rozsahu geometrického plánu č. 3996-50/2013.

Oprávnění je zřízeno pro společnost GasNet, s.r.o. Povinnost k parc. č. 5623/22.

Jedná se o standardní břemeno inženýrských sítí, které neovlivňuje hodnotu nemovitosti.

Věcné břemeno vedení

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu na Pozemku
- právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění
- rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 5376-152/2021

Oprávnění je zřízeno pro EG.D, a.s. Povinnost k parc. č. 1124, 1125, 1134.

Jedná se o standardní břemeno inženýrských sítí, které neovlivňuje hodnotu nemovitosti.

Zástavní práva smluvní

- Zástavní práva smluvní, oprávnění pro Oberbank AG. S tímto souvisí zákazy zcizení a zatížení po dobu trvání uvedených zástavních práv.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Českou republiku (vykonává OSSZ)
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky. Oprávnění pro Mgr. Tomáše Urbana.
- Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky, oprávnění pro Českou republiku (vykonává Finanční úřad). S tímto dále souvisí zápisy: Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.

Vzhledem k účelu ocenění není k těmto zástavním právům přihlíženo.

Žádná další věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Na základě dostupných podkladů, prohlídky areálu a sdělení vlastníka a nájemců areálu byla zjištěna následující rizika:

- některé stavby jsou v horším stavebně-technickém stavu. Do některých objektů zatéká. Provoz některých budov je značně neekonomický.
- Dle tvrzení nájemce je pod částí areálu ekologická zátěž z dob bývalého podniku Motorpal, který pracoval s ropnými produkty.
- Na listu vlastnictví (viz přílohy) jsou uvedeny poznámky o Zahájení exekucí a o Rozhodnutí o úpadku.

Žádná další ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda porovnávací a metoda výnosová. Volba metody vždy záležela na charakteru nemovitosti. Výrobní areál je oceněn výnosovou i porovnávací metodou. Pozemky provozně nesouvisející s areálem jsou oceněny porovnáním. **Hlavní metodou ocenění jsou tedy zvoleny metody komparativní. Jako pomocná je použita metoda výnosová.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí

- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.1.2.2 Popis metody výnosové

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

4.2 Analýza dat – ocenění nemovitostí výnosovou metodou - areál

Výnosové ocenění je založeno na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu.

4.2.1 Počet let vyplácení renty

Výnosové ocenění je provedeno dočasnou rentou po dobu zbytkové ekonomické životnosti stavby. Předmětem ocenění je výrobní areál na okraji Velkého Meziříčí. Objekt je k datu ocenění využíván k lehké výrobě. Areál jako celek je spíše v horším stavebně-technickém stavu. Některé budovy prošly modernizací, jiné jsou spíše v havarijním stavu.

Vzhledem k účelu užití a stavebně-technickému charakteru objektu uvažujeme s ekonomickou životností 30 let.

4.2.2 Míra kapitalizace

Předmětem ocenění je výrobní areál na okraji Velkého Meziříčí. Objekt je k datu ocenění využíván k lehké výrobě. Areál jako celek je spíše v horším stavebně-technickém stavu. Některé budovy prošly modernizací, jiné jsou spíše v havarijním stavu.

Dle zprávy společnosti Deloitte je Prime Yield za pronájem průmyslových objektů 5,00 %. Jedná se o nejlepší průměrnou výnosnost v rámci ČR, která je dosahovaná v regionu Praha.

Vzhledem k informacím o stavu trhu, lokalitě, užití a stavebně-technickému stavu oceňované nemovité věci uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s mírou kapitalizace 7,0 %. Přírážka 2 % je použita zejména s ohledem na horší stav areálu a také na lokalitu v menším městě (ovšem v dosahu dálnice D1).

4.2.3 Příjmy z nájemného

Oceňovaný areál je částečně pronajat, viz kapitola 3.6.1.

Průzkumem realitního trhu však bylo zjištěno, že tržní nájemné za obdobné prostory se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 40 až 59 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k průzkumu trhu a umístění oceňovaného areálu je pro výnosové ocenění použito tržní nájemné v hodnotě 49 Kč/m²/měsíc.

Tabulka č. 18 – Analýza trhu nájemného obdobných prostor

Lokalita	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Redukce na zdroj ceny	Koef. objekti.	Nájem [Kč/m ² /rok]
Resslova, Polná	600	29 900	358 800	598,00	0,80	1,10	526,24
Jihlava - Antonínův Důl, okres Jihlava	923	60 000	720 000	780,07	0,80	1,04	649,01
Jihlava - Antonínův Důl, okres Jihlava	298	24 900	298 800	1 002,68	0,80	0,89	713,91
Měnin, okres Brno-venkov	2 100	120 750	1 449 000	690,00	0,80	1,00	552,00
Pražská, Třebíč - Borovina	1 188	56 700	680 400	572,73	0,80	1,05	481,09
Odhadované nájemné							588,00
Min							481,09
Max							713,91
Průměr							584,45

Odhadované roční nájemné pro výpočet výnosové metody činí 588 Kč/m².

4.2.4 Obsazenost

Zejména u větších objektů je třeba uvažovat, že nebudou celé trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě apod. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit.

Prostory, které jsou pronajaty, jsou společnostmi obsazeny dlouhodobě (dle sdělení již 20 let). Některé objekty jsou však prázdné.

Pro potřeby výnosového ocenění proto uvažujeme s obsazeností 90,0 %.

4.2.5 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Dále uvedené výdaje je třeba přiměřeně uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí, pokud by je mohl platit eventuálně další vlastník.

Pro simulaci některých výdajů se vychází z reprodukční hodnoty stavby. Reprodukční hodnota stavby je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Reprodukční hodnota stavby je stanovena v rámci popisu jednotlivých staveb v kapitole **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** Hodnota je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s.

4.2.5.1 Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí se určí zpravidla z daňového přiznání, popř. se použije orientační výpočet dle platných sazeb.

Zhotoviteli není výše daně z nemovitosti známa.

Výše daně z nemovitých věcí je odhadnuta procentem z reprodukční ceny.

4.2.5.2 Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným výdajem na dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám. Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je však třeba zvážit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby eventuálně nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Zhotoviteli není hrazená výše pojistného známa.

Výše hrazeného pojištění je odhadnuta procentem z reprodukční ceny.

4.2.5.3 Opravy a údržba

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO apod.). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let. Za situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, je údržba zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Pro jejich odhad je třeba výrazně přihlédnout k současnému stavu a údržbě na objektu.

Zhotoviteli nejsou náklady na údržbu z uplynulých let známy. Při jejich odhadu vychází z horšího stavu areálu.

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

4.2.5.4 Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitých věcí jsou rovněž výdajem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno starat se o nájemce, provádět pravidelné revize a kontroly a celkově zajišťovat bezproblémový chod nemovitosti.

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

4.2.5.5 Jiné náklady

Jedná se o další náklady spojené s dosažením příjmů z oceňované nemovitosti. Jedná se např. o místní poplatky, náklady na hlídací službu, osobní náklady, náklady na energie jsou-li zahrnuty a ostatní nespecifikované náklady.

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

4.2.5.6 Nájemné z pozemků

Náklady na pronájem pozemků, je-li stavba na pozemku jiného vlastníka.

Vlastník stavby je stejný jako vlastník pozemku. Nájemné z pozemku není uvažováno.

4.2.6 Výnosové ocenění
Tabulka č. 19 – Výnosová metoda

Objekt		Budova č.p. 1228 na parc. č. 1110/1	Kotelna na parc. č. 1110/5	Výrobní budova na parc.č. 1110/5	Budova na parc. č. 1110/8	Skladovací budova na parc. č. 1110/5	Admin.-sklad. budova na parc. č. 1110/5	Budova na parc. č. 1110/2	Budova na parc. č. 1110/4	Budova na parc. č. 1110/3	Vrátnice na parc. č. 1111/2
Pronajmatelná plocha	m ²	4 031,80	207,20	4 901,27	455,40	188,10	1 008,05	416,80	20,00	92,00	62,40
Jednotkové nájemné	Kč/m ² /rok	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00
Příjem z pronájmu	Kč/rok	2 370 695	121 834	2 881 947	267 775	110 604	592 730	245 078	11 760	54 096	36 691
Obsazenost	%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Hrubý výnos	Kč/rok	2 133 626	109 650	2 593 752	240 998	99 544	533 457	220 571	10 584	48 686	33 022
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)											
Podklady pro výpočet výdajů											
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	151 250 000	32 812 500	154 000 000	19 187 500	6 937 500	36 875 000	13 000 000	625 000	2 187 500	1 937 500
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Daň z nemovitosti (% z RC)	%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Pojištění (% z RC)	%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Správa nemovitosti (% z hrubého ročního výnosu)	%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Výpočet výdajů											
Daň z nemovitosti	Kč	75 625	16 406	77 000	9 594	3 469	18 438	6 500	313	1 094	969
Pojištění	Kč	121 000	26 250	123 200	15 350	5 550	29 500	10 400	500	1 750	1 550
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	756 250	164 063	770 000	95 938	34 688	184 375	65 000	3 125	10 938	9 688
Správa nemovitostí	Kč	42 673	2 193	51 875	4 820	1 991	10 669	4 411	212	974	660
Celkem výdaje ročně	Kč	995 548	208 912	1 022 075	125 701	45 697	242 982	86 311	4 149	14 755	12 867
Výpočet čistého ročního nájemného											
Příjmy ročně celkem	Kč	2 133 626	109 650	2 593 752	240 998	99 544	533 457	220 571	10 584	48 686	33 022
Výdaje ročně celkem	Kč	-995 548	-208 912	-1 022 075	-125 701	-45 697	-242 982	-86 311	-4 149	-14 755	-12 867
Čistý roční nájemné	Kč	1 138 078	-99 262	1 571 677	115 296	53 846	290 476	134 259	6 435	33 931	20 155
Výpočet výnosové hodnoty											
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	1 138 078	-99 262	1 571 677	115 296	53 846	290 476	134 259	6 435	33 931	20 155
Počet let vyplácení renty	roků	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Průměrný yield	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Úprava yieldu na lokalitu a nemovitost	%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Výnosová hodnota	Kč	14 122 462	-1 231 740	19 503 005	1 430 719	668 183	3 604 526	1 666 027	79 850	421 056	250 109
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	14 120 000	0	19 500 000	1 430 000	670 000	3 600 000	1 670 000	80 000	420 000	250 000

4.2.7 Výsledky analýzy dat - rekapitulace výnosového ocenění

Tabulka č. 20 – Výsledky ocenění – rekapitulace výnosového ocenění

Objekt	Odhadovaná výnosová hodnota
Budova č.p. 1228 na parc. č. 1110/1	14 120 000 Kč
Kotelna na parc. č. 1110/5	0 Kč
Výrobní budova na parc.č. 1110/5	19 500 000 Kč
Budova na parc. č. 1110/8	1 430 000 Kč
Skladovací budova na parc. č. 1110/5	670 000 Kč
Admin.-sklad. budova na parc. č. 1110/5	3 600 000 Kč
Budova na parc. č. 1110/2	1 670 000 Kč
Budova na parc. č. 1110/4	80 000 Kč
Budova na parc. č. 1110/3	420 000 Kč
Vrátnice na parc. č. 1111/2	250 000 Kč
CELKEM	41 740 000 Kč

Výnosová hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 41 740 000,- Kč.

4.3 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou - areál

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se zastavěnou plochou všech podlaží, kdy **zastavěná plocha srovnávacích objektů byla přebírána z katastru nemovitostí a kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti** (pokud např. pozemek není zastavěn celý). Zastavěná plocha všech podlaží uvažovaných budov činí 13 980 m². Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. Uvažovaná výměra pozemků činí 29 435 m².

1. Rudíkov, zastavěná plocha všech podlaží 4 944 m²

Prodej výrobně - skladovacího areálu, který sloužil pro výrobu betonových obkladů a dlažeb. Areál má velmi dobré napojení na dálnici D1 -13 km od nájezdu č. 146 - Velké Meziříčí. Prodej probíhá formou elektronického výběrového řízení. Nemovité věci tvoří soubor budov a pozemků původní bramborárny uvedený do provozu v roce 1991, po stavebních úpravách re-

kolaudován v roce 1998 na výrobu umělého obkladového kamene a dlažby. V roce 2007 byla provedena přístavba expedice se čtyřmi sušárnami. Výměra pozemků činí 15.216 m². Dle znaleckého posudku je areál napojen na plyn, elektro, vodu z řádu, kanalizace do žumpy. Předmětem prodeje je také rozsáhlý soubor movitých věcí sloužících k předmětu výroby dlužníka - stroje, vysokozdvizné vozíky, formy pro výrobu, zásoby, obaly a další movitý majetek. Kategorie energetické náročnosti G (průkaz energetické náročnosti budov nedodán).



Obrázek č. 5 – Srovnávací vzorek č. 1 – výrobně-skladový areál

REALIZOVANÁ CENA: 15 360 000 Kč
DATUM PRODEJE: 21.05.2024
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2970/2024-710

2. Jihlava, zastavěná plocha všech podlaží 3 643 m²

Prodej ucelené části výrobního areálu, lukrativní část města Jihlavy. Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme prodej komerčního objektu se širokým potenciálem využití, např. pro skladování, lehkou průmyslovou výrobu, obchod či administrativu v lukrativní části krajského města Jihlavy. Jedná se o areál ve velmi dobrém stavu se dvěma halami, administrativně-výrobní budovou o 4 podlažích, nádvořím a příjezdovou komunikací. Celková výměra pozemků areálu je 5 803 m². Pozemek nádvoří je zpevněný, s možností pohybu a parkování i nákladních

automobilů. V současné chvíli je areál plně využíván a obsazen. Administrativně-výrobní budova s číslem popisným má 3 nadzemní a jedno podzemní podlaží. Všechna podlaží jsou propojena nákladním výtahem a pronajata jsou jednotlivá podlaží samostatně. Dvě haly. Příjezdová komunikace je vlastní.



Obrázek č. 6 – Srovnávací vzorek č. 2 – výrobně-skladový areál

REALIZOVANÁ CENA: 18 500 000 Kč
 DATUM PRODEJE: 05.05.2021
 ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-3943/2021-707

3. Ždírec nad Doubravou, zastavěná plocha všech podlaží 9 820 m²

Prodej výrobně-skladového areálu známe textilní společnosti Dekora-Jeníček a.s. Společnost Dekora-Jeníček a.s. patřila po dlouhá desetiletí na špičku textilního průmyslu ve výrobě dekoračních a potahových tkanin, které se vyvážely do celého světa. V roce 1993 došlo k privatizaci současně nabízeného areálu a byla založena firma Dekora-Jeníček s.r.o. Areál se nachází na okraji města Ždírec nad Doubravou, kdy dle platného územního plánu města spadá do zóny VS – plochy smíšené výrobní. Areál o celkové výměře pozemků 20.034 m² tvoří ucelený oplocený celek se zpevněnými obslužnými plochami. Hlavní obslužná komunikace v areálu, která tvoří páteřní příjezd od hlavní brány, je v majetku společnosti Dekora-Jeníček a.s.

Před vjezdem do areálu se nacházejí odstavná parkoviště (součástí prodeje - vše v majetku spol. Dekora-Jeníček a.s.) pro cca 35 automobilů. Do areálu majitelé společnosti investovali od 90.let minulého století desítky milionů korun, kdy docházelo spolu s expanzí na zahraniční trhy stále více k navyšování výrobních kapacit a tím pádem nutností vystavění dalších provozních budov a hal. Areál má vlastní trafostanici s příkonem současných 1.000 kVA. Zpevněné vyasfaltované plochy po celém areálu, výborná dopravní obslužnost kamióny .Jednotlivé haly jsou vytápěny převážně teplovodním vytápěním, jednu z hal možno vytápět teplovzdušně. Jednotlivé haly jsou na sobě ohledně vytápění nezávislé, lze každou halu regulovat samostatně. V halách částečně betonové podlahy + podlahy parketové. Dále ve všech halách rozveden stlačený vzduch. U jednotlivých skladových hal jsou nákladové rampy pro kamiony. Areál je napojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, plyn, elektřinu – vlastní velmi výkonná trafostanice. Z areálu výborná dopravně-logistická dostupnost na nejdůležitější dálniční tahy. V halách se v současné době nacházejí textilní stroje, které jsou v perfektním technickém stavu, okamžitě provozu schopné. Odkup areálu jako celku (nemovitosti).



Obrázek č. 7 – Srovnávací vzorek č. 3 – výrobně-skladový areál

REALIZOVANÁ CENA:	22 000 000 Kč
DATUM PRODEJE:	28.05.2021
ČÍSLO ŘÍZENÍ:	V-3962/2021-601

4.3.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody jsou kupní ceny srovnávacích nemovitých věcí převedeny na jednotnou cenovou úroveň platnou k datu ocenění.

Převod kupních cen na jednotnou cenovou úroveň:

Znalci nejsou známy žádné časové řady, které by sledovaly pohyb cen komerčních nemovitostí pro jednotlivé roky. Růst cen však lze dopočítat ze zveřejňovaných pomocí nájmu (prime rent) a prime yieldu, jejichž podílem získává jednotkovou cenu pro daný rok. Na základě získaných jednotkových cen je stanoven přepočtový koeficient.

Tabulka č. 21 – Stanovení přepočtového koeficientu

Rok	2021	2024
Prime yield	4,25 %	5,00 %
nájemné EUR/m ² /měsíc	5,50	6,75
nájemné EUR/m ² /rok	66,00	81,0
cena (EUR/m ²)	1552,90	1620,00
koeficient	1,043	1,000

Tabulka č. 22 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	Rudíkov	21.05.2024	15 360 000	1,000	15 360 000
2	Jihlava	05.05.2021	18 500 000	1,043	19 298 864
3	Ždírec nad Doubravou	28.05.2021	22 000 000	1,043	22 950 000

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita zastavěná plocha všech podlaží.

Tabulka č. 23 – Multikriteriální analýza – výrobně-skladový areál

č.	Poloha objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	V-2970/2024-710	4 944	15 360 000	3 107	1,00	3 107	1,15	0,77	0,95	1,00	1,02	1,11	0,90	0,86	2 672
2	V-3943/2021-707	3 643	19 298 864	5 298	1,00	5 298	0,90	0,71	1,00	1,00	1,02	1,30	0,90	0,77	4 079
3	V-3962/2021-601	9 820	22 950 000	2 337	1,00	2 337	1,20	0,92	0,90	1,00	1,02	1,06	0,90	0,97	2 267
Střední hodnota															3 006
Minimum															2 267
Maximum															4 079
Směrodatná odchylka															951
Průměr - směrodatná odchylka															2 055
Průměr + směrodatná odchylka															3 957
Výměra oceňovaného objektu															m ² 13 980
Cena objektu															Kč 42 023 880
Celková cena po zaokrouhlení															Kč 42 020 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient využití objektu K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu K6 koeficient úpravy dle velikosti pozemku K7 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO															

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – horší poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – výrazně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost staveb. Menší areál má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší stav.
- Vzorek č. 2 – obdobný stav.
- Vzorek č. 3 – lepší stav.

K4 – Koeficient využití objektu. Porovnávány objekty mají obdobné využití.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient vybavení a příslušenství. Všechny vzorky mají mírně horší vybavení a příslušenství.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Oceňovaný areál se nachází v lokalitě se stavební uzávěrou, ta brání rozvoji a přestavbě areálu. Přes areál vede kanalizace, na kterou jsou napojeny objekty jiných vlastníků.

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 42 020 000 Kč.

4.4 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou - pozemky zeleně

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.4.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti a realizované ceně byl katastr nemovitostí.

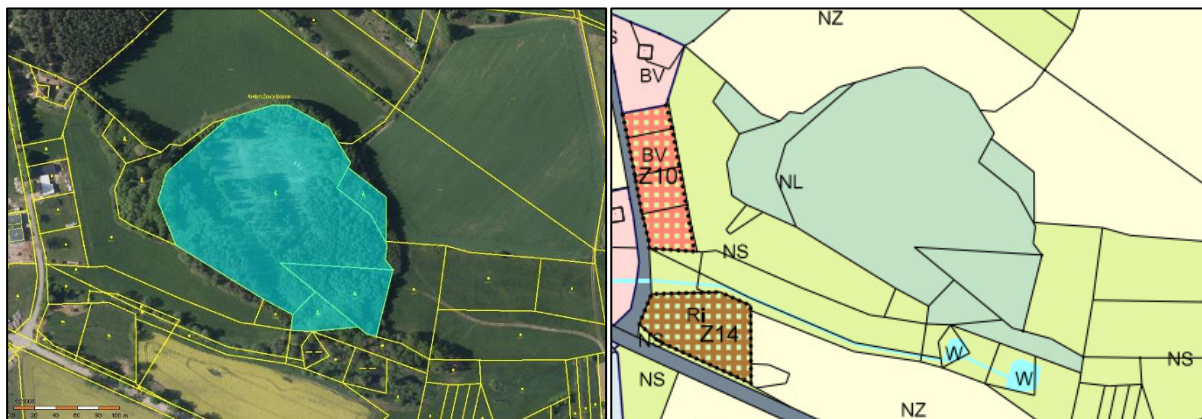
1. Soubor pozemků Vídeň, výměra 31 885 m²

Realizovaný prodej souboru čtyř pozemků parc. č. 197, 198, 208/14 a 208/23 v k.ú. a obec Vídeň. Celková výměra pozemků činí 31 885 m². Pozemky jsou vedeny v druhu pozemku lesní pozemek.

Pozemky na sebe navazují a tvoří tak jeden celek. Nachází se západně od obce Vídeň nedaleko osady Svobodův Mlýn, jsou svažité. Na pozemcích roste smíšený lesní porost.

Dle územního plánu obce jsou pozemky vedeny jako plochy lesní.

REALIZOVANÁ CENA:	650 000 Kč
DATUM PRODEJE:	16.12.2022
ČÍSLO ŘÍZENÍ:	V-3173/2022-746



Obrázek č. 8 – Porovnávání pozemek č. 1

2. Oslavice, parc. č. 2628 a 2629, výměra 5 854 m²

Realizovaný prodej podílu id. ½ dvou pozemků parc. č. 2628 a 2629 v k.ú. a obci Oslavice. Celková výměra pozemků činí 5 854 m². Pozemky jsou vedeny v druhu pozemku lesní pozemek.

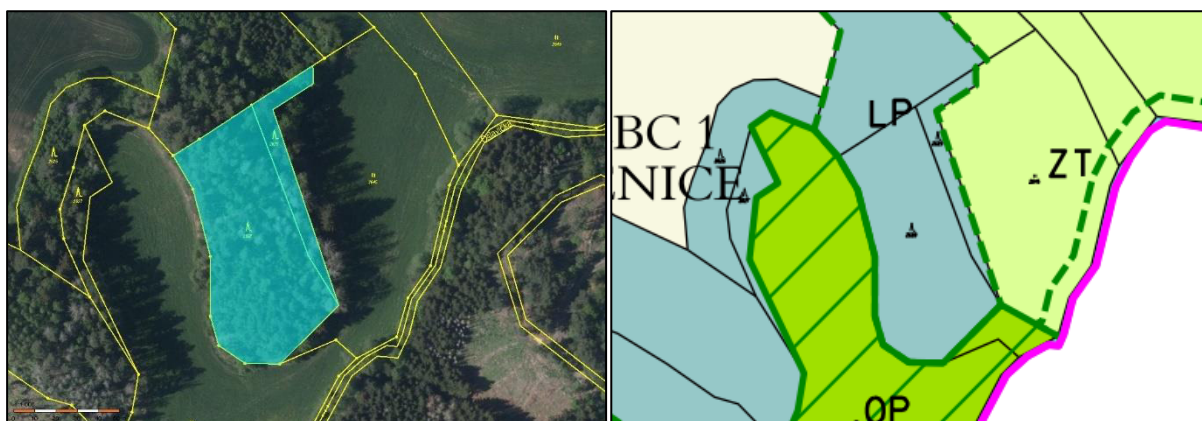
Pozemky na sebe navazují a tvoří tak jeden celek. Nachází se západně od obce Oslavice nedaleko říčky Oslavička. Na pozemcích roste jehličnatý lesní porost.

Dle územního plánu obce jsou pozemky vedeny jako plochy lesů.

REALIZOVANÁ CENA: 60 000 Kč (za podíl id. ½)

DATUM PRODEJE: 21.6.2022

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1659/2022-746



Obrázek č. 9 - Porovnávání pozemek č. 2

3. Olší nad Oslavou, parc. č. 280/147, výměra 1 257 m²

Realizovaný prodej pozemku parc. č. 280/147 v k.ú. Olší nad Oslavou a obci Velké Meziříčí. Výměra pozemku činí 1 257 m². Pozemek je veden v druhu pozemku lesní pozemek.

Pozemek se nachází severovýchodně od Olší nad Oslavou. Na pozemku roste jehličnatý lesní porost.

Dle územního plánu obce jsou pozemky vedeny jako plochy lesů.

REALIZOVANÁ CENA: 40 101 Kč

DATUM PRODEJE: 07.11.2023

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2534/2023-746



Obrázek č. 10 - Porovnávání pozemek č. 3

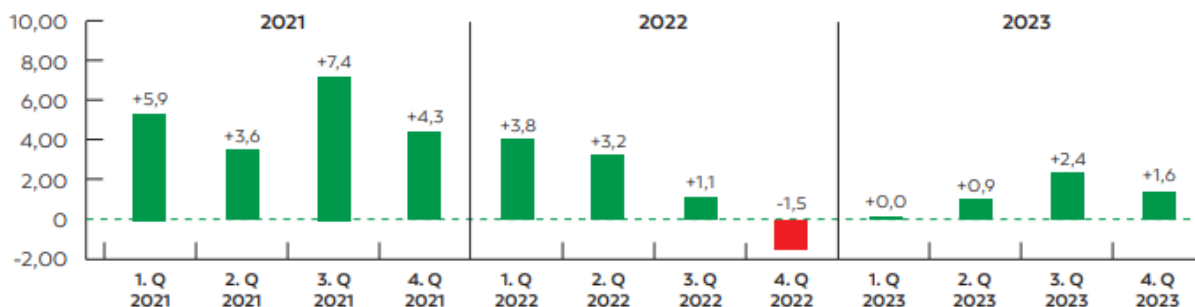
4.4.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody jsou kupní ceny srovnávacích nemovitých věcí převedeny na jednotnou cenovou úroveň platnou k datu ocenění.

Převod kupních cen na jednotnou cenovou úroveň

Vzhledem k charakteru srovnávacích nemovitostí jsou za tímto účelem využita data ze Zprávy o trhu s půdou z ledna 2024, jejímž autorem je společnost FARMY-CZ s.r.o. (dostupné na: https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2024.pdf).

Tržní vývoj cen zemědělské půdy (% změna oproti předchozímu čtvrtletí), zdroj FARMY.cz:



Graf č. 1 – Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2021-2023 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)

Tabulka č. 24 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	Čtvrtletí prodeje	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	Vídeň, parc. č. 198, 197, 208/14, 208/23	16.12.2022	650 000	4. Q 2022	682 336
2	Oslavice, parc. č. 2628, 2629	21.06.2022	60 000	2. Q 2022	62 723
3	Olší nad Oslavou, parc. č. 280/147	07.11.2023	40 101	4. Q 2023	40 101

4.4.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemků. Uvažovaná výměra pozemků činí 27 987 m².

Tabulka č. 25 – Multikriteriální analýza – pozemky zeleně

Č.	Poloha objektu	Výměra [m ²]	Realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (využití)	K4 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. nemovitosti [Kč/m ²]
1	V-3173/2022-746	31 885	682 336	21	1,00	21	1,02	1,01	1,00	1,00	1,03	22
2	V-1659/2022-746	2 927	62 723	21	1,00	21	1,02	0,85	1,00	1,00	0,87	19
3	V-2534/2023-746	1 257	40 101	32	1,00	32	1,02	0,80	1,00	1,00	0,82	26
Střední hodnota												22
Minimum												19
Maximum												26
Směrodatná odchylka												4
Průměr - směrodatná odchylka												18
Průměr + směrodatná odchylka												26
Variační koeficient												15,96%
Výměra oceňovaných pozemků											m ²	27 987
Cena pozemků											Kč	615 714
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	616 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy pozemku K2 koeficient velikosti pozemku K3 koeficient hospodářského využití pozemku K4 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO												

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 a 3 – realizovaná cena
- Vzorek č. 2 – realizovaná cena, prodej podílu id. 1/2

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně horší lokalita
- Vzorek č. 2 – horší lokalita, větší vzdálenost od obce

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku. Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient využití. Všechny porovnávané vzorky mají obdobné využití.

K4 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Žádné další vlivy nebyly zjištěny.

4.4.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 616 000 Kč.

4.5 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou - pozemky stavební

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.5.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti a realizované ceně byl katastr nemovitostí.

1. Oslavice parc. č. 536/4, výměra 834 m²

Realizovaný prodej pozemku parc. č. 536/4 v k.ú. a obci Oslavice. Výměra pozemku činí 834 m². Pozemek jsou veden v druhu pozemku orná půda.

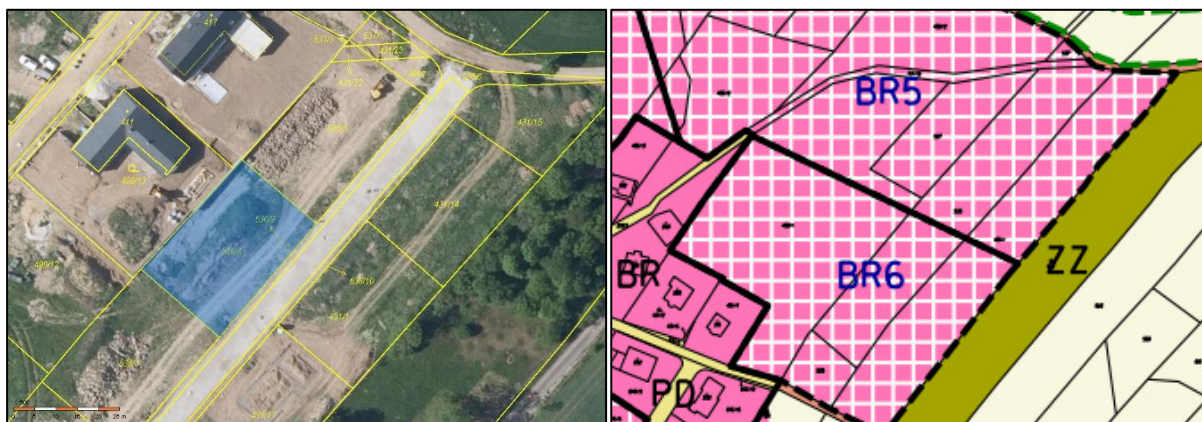
Pozemek je součástí nově vznikající výstavby na východním okraji Oslavice. Je mírně svažité, má obdélníkový tvar. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace, předpokládá se napojení na inženýrské sítě.

Dle územního plánu obce jsou pozemky vedeny jako návrhové plochy bydlení v rodinných domech.

REALIZOVANÁ CENA: 1 918 000 Kč

DATUM PRODEJE: 18.07.2022

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1768/2022-746



Obrázek č. 11 – Porovnávaný pozemek č. 1

2. Oslavice parc. č. 536/5, výměra 998 m²

Realizovaný prodej souboru tří pozemků parc. č. 536/5, 537/3, 431/22 v k.ú. a obec Oslavice. Celková výměra pozemků činí 874 m². Pozemky jsou vedeny v druhu pozemku orná půda.

Pozemky na sebe navazují a tvoří tak jeden celek obdélníkového tvaru. Tento je součástí nově vznikající výstavby na východním okraji Oslavice. Je mírně svažité. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace, předpokládá se napojení na inženýrské sítě.

Dle územního plánu obce jsou pozemky vedeny jako návrhové plochy bydlení v rodinných domech.

REALIZOVANÁ CENA: 2 010 000 Kč

DATUM PRODEJE: 18.07.2022

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1769/2022-746



Obrázek č. 12 – Porovnávaný pozemek č. 2

3. Mostiště u Velkého Meziříčí parc. č. 29/14, výměra 914 m²

Realizovaný prodej pozemku parc. č. 29/14 v k.ú. Mostiště u Velkého Meziříčí (obec Velké Meziříčí). Výměra pozemku činí 914 m². Pozemek je veden v druhu pozemku trvalý travní porost.

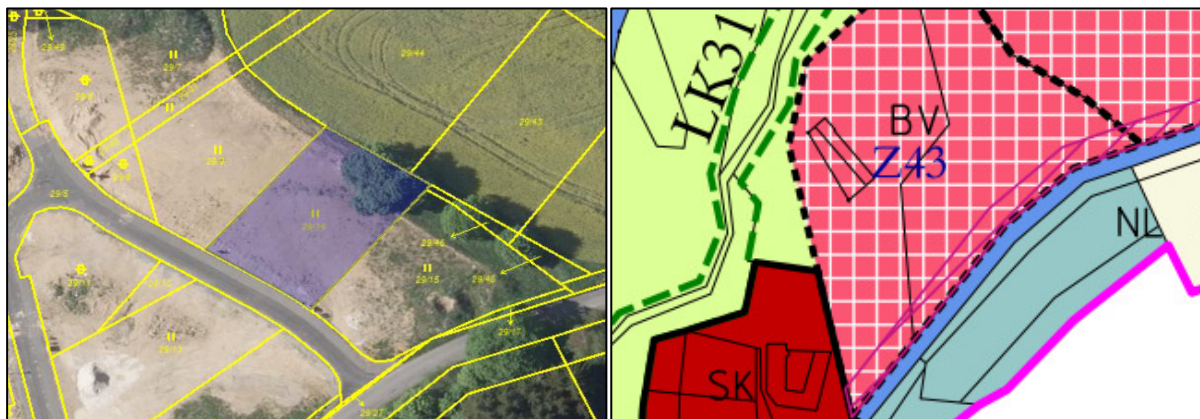
Pozemek je součástí nově vznikající výstavby na východním okraji Mostiště. Je mírně svažité, má tvar blízký obdélníku. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace, předpokládá se napojení na inženýrské sítě.

Dle územního plánu obce jsou pozemky vedeny jako návrhové plochy bydlení v rodinných domech.

REALIZOVANÁ CENA: 2 550 000 Kč

DATUM PRODEJE: 10.06.2024

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1561/2024-746



Obrázek č. 13 – Porovnávaný pozemek č. 3

4.5.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen pozemků publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 26 – ČSOB index bydlení - POZEMKY

čtvrtletí	3/2022	2/2024
ČSOB index bydlení POZEMKY	266,8	302,7

Tabulka č. 27 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	Oslavice parc. č. 536/4	18.07.2022	1 918 000	266,8	302,7	1,13	2 176 082
2	Oslavice parc. č. 536/5, 537/3, 431/22	18.07.2022	2 010 000	266,8	302,7	1,13	2 280 461
3	Mostišťe u V. M. parc. č. 29/14	10.06.2024	2 550 000	302,7	302,7	1,00	2 550 000

4.5.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemků. Uvažovaná výměra pozemků činí 729 m².

Tabulka č. 28 – Multikriteriální analýza – stavební pozemek

č.	Poloha objektu	Výměra pozemku [m ²]	Realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukcí (K_{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (využití)	K4 (komunikace)	K5 (napojení na IS)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	V-1768/2022-746	834	2 176 082	2 609	1,00	2 609	1,02	1,03	0,80	1,00	0,95	0,90	0,72	1 879
2	V-1769/2022-746	874	2 280 461	2 609	1,00	2 609	1,02	1,04	0,80	1,00	0,95	0,90	0,73	1 905
3	V-1561/2024-746	914	2 550 000	2 790	1,00	2 790	1,05	1,05	0,80	1,00	0,95	0,90	0,75	2 092
Střední hodnota														1 959
Minimum														1 879
Maximum														2 092
Směrodatná odchylka														116
Průměr - směrodatná odchylka														1 843
Průměr + směrodatná odchylka														2 075
Variační koeficient														5,93%
Výměra oceňovaného objektu													m ²	729
Cena objektu													Kč	1 428 111
Celková cena po zaokrouhlení													Kč	1 430 000
K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší $K1$ koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) $K2$ koeficient velikosti $K3$ koeficient možného využití pozemku (přípustné a vhodné stavby, zastavitelnost apod.) $K4$ koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci $K5$ koeficient napojení pozemku na inženýrské sítě $K6$ koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$ Je-li $IO < 1,00$ je srovnávaný objekt lepší, je-li $IO > 1,00$ je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny použité vzorky jsou realizované prodeje.

$K1$ – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – mírně horší lokalita
- Vzorek č. 3 – horší lokalita

$K2$ – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku. Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient využití. Využití oceňovaného pozemku je dáno sousedními objekty, kdy jeden má směrem do pozemku okna (odstupové vzdálenosti) a také zatrubněnou vodoteč. Porovnávány vzorky jsou bez omezení využití.

K4 – Koeficient komunikace. Všechny vzorky jsou přístupné ze zpevněné komunikace.

K5 – Koeficient napojení na IS. Oceňovaný pozemek není napojen na IS, ty jsou však dostupné v komunikaci.

- Vzorek č. 1 až 3 – předpokládá se napojení na IS (nová výstavba)

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Oceňovaný pozemek je rozdělen pruhem pozemku v majetku obce, tvoří souvislý celek.

- Vzorek č. 1 až 3 – bez dalších vlivů.

4.5.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 1 430 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 29 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Areál	
Ocenění výnosovou metodou	41 740 000 Kč
Ocenění porovnávací metodou	42 020 000 Kč
Pozemky zeleně	
Ocenění porovnávací metodou	616 000 Kč
Stavební pozemky	
Ocenění porovnávací metodou	1 430 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Tabulka č. 30 – Soupis oceňovaných nemovitostí – pozemky

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
1107/1	604	ostatní plocha	manipulační plocha	
1107/4	125	ostatní plocha	manipulační plocha	
1110/1	4 298	zastavěná plocha a nádvoří		č.p. 1228, prům.obj
1110/2	521	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
1110/3	115	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/4	25	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/5	16 222	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1110/7	6	zastavěná plocha a nádvoří		
1110/8	1 021	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, prům.obj
1111/1	584	zahrada		
1111/2	78	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, jiná st.
1112	528	zahrada		
1114	146	ostatní plocha	jiná plocha	
1115	158	ostatní plocha	jiná plocha	
1116	2 189	ostatní plocha	neplodná půda	
1117	769	lesní pozemek		
1118	10 006	ostatní plocha	neplodná půda	
1119	349	zahrada		
1120	91	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1121	181	ostatní plocha	neplodná půda	
1122/1	537	trvalý travní porost		
1122/2	248	ostatní plocha	jiná plocha	
1122/3	26	ostatní plocha	jiná plocha	
1123/1	3 389	trvalý travní porost		
1124	328	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1125	6 627	zahrada		
1130	2 270	trvalý travní porost		
1131/1	1 200	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1132	947	ostatní plocha	neplodná půda	
1133	911	trvalý travní porost		
1134	3 593	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5623/22	59	ostatní plocha	silnice	

Tabulka č. 31 – Soupis oceňovaných nemovitostí – stavby

typ stavby	způsob vyžití	na parcele
bez čp/če	prům.obj	1110/5
		1110/7
		1110/8
		1110/9, LV 1

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklou cenu nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

44 066 000 Kč

Cena slovy: čtyřicetčtyřimilionůšedesátšesttisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. et Ing. Barbora Formanová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je Indra-Šebesta v.o.s., Čechyňská 361/16, 602 00 Brno, na účet: Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 594 01 Velké Meziříčí, IČ: 25458248
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 071341/2024, interní číslo Znalce 8463/2024.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 16. 09. 2024

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	13 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	7 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů – areál - nájem	11 listů
Příloha č. 6 – Plné znění inzerátů – areál - prodej.....	9 listů

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí

25458248

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1107/1

604 ostatní plocha

manipulační
plocha

1107/4

125 ostatní plocha

manipulační
plocha

1110/1

4298 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Velké Meziříčí, č.p. 1228, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1110/1

1110/2

521 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1110/2

1110/3

115 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1110/3

1110/4

25 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1110/4

1110/5

16222 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj

1110/7

6 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj

1110/8

1021 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj

1111/1

584 zahrada

zemědělský půdní
fond

1111/2

78 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1111/2

1112

528 zahrada

zemědělský půdní
fond

1114

146 ostatní plocha

jiná plocha

1115

158 ostatní plocha

jiná plocha

1116

2189 ostatní plocha

nepłodná půda

1117

769 lesní pozemek

pozemek určený k
plnění funkcí lesa

1118

10006 ostatní plocha

nepłodná půda

1119

349 zahrada

- 58 -
- 115 -

zemědělský půdní
fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1120	91 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1121	181 ostatní plocha	nepłodná půda	
1122/1	537 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1122/2	248 ostatní plocha	jiná plocha	
1122/3	26 ostatní plocha	jiná plocha	
1123/1	3389 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1124	328 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1125	6627 zahrada		zemědělský půdní fond
1130	2270 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1131/1	1200 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1132	947 ostatní plocha	nepłodná půda	
1133	911 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1134	3593 ostatní plocha	ostatní komunikace	
5623/22	59 ostatní plocha	silnice	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	prům.obj	1110/5
		1110/7
		1110/8
		1110/9, LV 1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání části pozemku spočívající ve zřízení a provozu cyklostezky, její údržby a oprav a to na dobu 10 let v rozsahu geometrického plánu číslo 3646-38/2011

Oprávnění pro

Město Velké Meziříčí, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 00295671

Povinnost k

Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2011.

V-612/2011-746

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- 59 -

a) právo zřídít a provozovat plynárenské zařízení

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- b) právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek v rozsahu geometrického plánu č. 3996-50/2013

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 5623/22

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2014 11:03:03. Zápis proveden dne 19.02.2014.

V-110/2014-746

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 3.000.000,- CZK s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.20/14/300 ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2014 12:05:46. Zápis proveden dne 01.04.2014.

V-410/2014-746

Pořadí k 07.03.2014 12:05

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-410/2014-746

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.20/14/300 ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2014 12:05:46. Zápis proveden dne 01.04.2014.

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

01.04.2014.

V-410/2014-746

Pořadí k 07.03.2014 12:05

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

z úvěrové smlouvy: Smlouva o poskytnutí provozního úvěru, do výše 50.000,- EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela:
1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8,
Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115,
Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120,
Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela:
1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela:
1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
66/2018 300 ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018
11:48:58. Zápis proveden dne 15.11.2018.

V-2882/2018-746

Pořadí k 25.10.2018 11:48

o Zákaz zcizení a zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva V-2882/2018-746

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela:
1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8,
Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115,
Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120,
Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela:
1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela:
1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
66/2018 300 ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018
11:48:58. Zápis proveden dne 15.11.2018.

V-2882/2018-746

Pořadí k 25.10.2018 11:48

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 77.165,00 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

- 118 -

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Žďár nad Sázavou,
Husova 1665/7, Žďár nad Sázavou 1, 59101 Žďár nad
Sázavou

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela:
1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8,
Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115,
Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120,
Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela:
1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela:
1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správy sociálního zabezpečení Žďár nad
Sázavou Čj.: 47016-220/8070/13.11.2019-01441/837/19/HA-1 ze dne 13.11.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2019 15:01:34. Zápis proveden dne
05.12.2019.

V-2986/2019-746

Pořadí k 13.11.2019 15:01

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

z úvěrové smlouvy: Smlouva o poskytnutí kontokorentního úvěru
ze dne 14.4.2020 do výše 50.000,- EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela:
1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8,
Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115,
Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120,
Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela:
1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela:
1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
7/20/300 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020
10:43:37. Zápis proveden dne 07.05.2020.

V-762/2020-746

Pořadí k 15.04.2020 10:43

o Zákaz zcizení a zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva V-762/2020-746

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

- 119 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 7/20/300 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 10:43:37. Zápis proveden dne 07.05.2020.

V-762/2020-746

Pořadí k 15.04.2020 10:43

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

z úvěrové smlouvy: Smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 9/21/300 do výše 1.500.000,- CZK s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 6/21/300 ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 09:09:55. Zápis proveden dne 23.03.2021.

V-481/2021-746

Pořadí k 01.03.2021 09:09

o Zákaz zcizení a zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva V-481/2021-746

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22

Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 6/21/300 ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 09:09:55. Zápis proveden dne 23.03.2021.

V-481/2021-746

Pořadí k 01.03.2021 09:09

o **Věcné břemeno vedení**

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu na Pozemku
- právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění
- rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 5376-152/2021

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1134

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná NM-014330069023/005-YPM ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 10:04:43. Zápis proveden dne 15.06.2022.

V-1283/2022-746

Pořadí k 24.05.2022 10:04

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka ve výši 13.955.250,- Kč.

Oprávnění pro

Urban Tomáš Mgr., Josefy Faimonové 2237/22, Líšeň,
62800 Brno, RČ/IČO: 740412/3969

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu v Brně, Mgr. Martin Kubena 227 EX-1102/2022 -11 ze dne 09.12.2022. Právní moc ke dni 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 14:19:22. Zápis proveden dne 05.01.2023.

V-3122/2022-746

Pořadí k 15.11.2022 00:00

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daňové pohledávky ve výši 309.852,- Kč včetně jejich příslušenství

Oprávnění pro

- 64 -
- 121 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 495562/23/2913-00552-708393 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 14:14:13. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-755/2023-746

Pořadí k 29.03.2023 14:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 495562/23/2913-00552-708393 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 14:14:13. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-755/2023-746

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 495562/23/2913-00552-708393 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 14:14:13. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-755/2023-746

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daňové pohledávky včetně příslušenství ve výši 283.793,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 495562/23/2913-00552-708393 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 14:14:13. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 553484/23/2913-00552-708393 ze dne 31.03.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 12:08:26. Zápis proveden dne
25.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-786/2023-746

Pořadí k 31.03.2023 12:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj
Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 553484/23/2913-00552-708393 ze dne
31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 12:08:26. Zápis
proveden dne 25.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-786/2023-746

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj
Vysočina ÚzP Velké Meziříčí Čj.: 553484/23/2913-00552-708393 ze dne
31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 12:08:26. Zápis
proveden dne 25.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-786/2023-746

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky:

Existující, Dlužné pojistné a penále na veřejném zdravotní pojištění předepsané
pravomocnými a vykonatelnými výkazy nedoplatků v celkové výši 539.304,00 Kč.

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela:
1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8,
Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115,
Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120,
Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela:
1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela:
1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.
48/1997 Sb.) Všeobecné zdravotní pojišťovny České Republiky VZP-23-01569987-
J73A ze dne 17.03.2023. Právní moc ke dni 05.04.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 20.04.2023 10:49:39. Zápis proveden dne 12.05.2023; uloženo na prac.
Velké Meziříčí

V-915/2023-746

Pořadí k 20.04.2023 10:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.
48/1997 Sb.) Všeobecné zdravotní pojišťovny České Republiky VZP-23-01569987-
J73A ze dne 17.03.2023. Právní moc ke dni 05.04.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 20.04.2023 10:49:39. Zápis proveden dne 12.05.2023; uloženo na prac.
Velké Meziříčí

- 123 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-915/2023-746

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecné zdravotní pojišťovny České Republiky VZP-23-01569987-J73A ze dne 17.03.2023. Právní moc ke dni 05.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 10:49:39. Zápis proveden dne 12.05.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

V-915/2023-746

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25458248

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-1101/2022 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 20:00:09. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-16117/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22 Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Martin Kubena 227 EX-1101/2022 -8 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 20:03:25. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-3416/2022-746

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Lesnická 784/5, Brno 613 00

Povinnost k

Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25458248

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-253/2023 -33 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 15:00:28. Zápis proveden dne 03.04.2023; uloženo na prac. Brno-město

- 124 -

Z-3979/2023-702

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1107/1, Parcela: 1107/4, Parcela: 1110/1, Parcela: 1110/2, Parcela: 1110/3, Parcela: 1110/4, Parcela: 1110/5, Parcela: 1110/7, Parcela: 1110/8, Parcela: 1111/1, Parcela: 1111/2, Parcela: 1112, Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1117, Parcela: 1118, Parcela: 1119, Parcela: 1120, Parcela: 1121, Parcela: 1122/1, Parcela: 1122/2, Parcela: 1122/3, Parcela: 1123/1, Parcela: 1124, Parcela: 1125, Parcela: 1130, Parcela: 1131/1, Parcela: 1132, Parcela: 1133, Parcela: 1134, Parcela: 5623/22
Stavba: bez čp/če na parc. 1110/5, 1110/7, 1110/8, 1110/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-253/2023 -35 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 15:00:38. Zápis proveden dne 21.04.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-825/2023-746

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

Povinnost k

Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25458248

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25458248

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2004.

V-1037/2004-746

Pro: Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí

RČ/IČO: 25458248

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 22.07.2013.

Z-2496/2013-746

Pro: Strojírna Musil a.s., Příkopy 1228/39, 59401 Velké Meziříčí

RČ/IČO: 25458248

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1111/1	75800	584
1112	75800	528
1119	74068	349
1122/1	75800	537
1123/1	75680 - 125 -	3389

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1125	75800	6627
1130	75800	2270
1133	75800	911

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2024 08:33:34

Podpis, razítko:

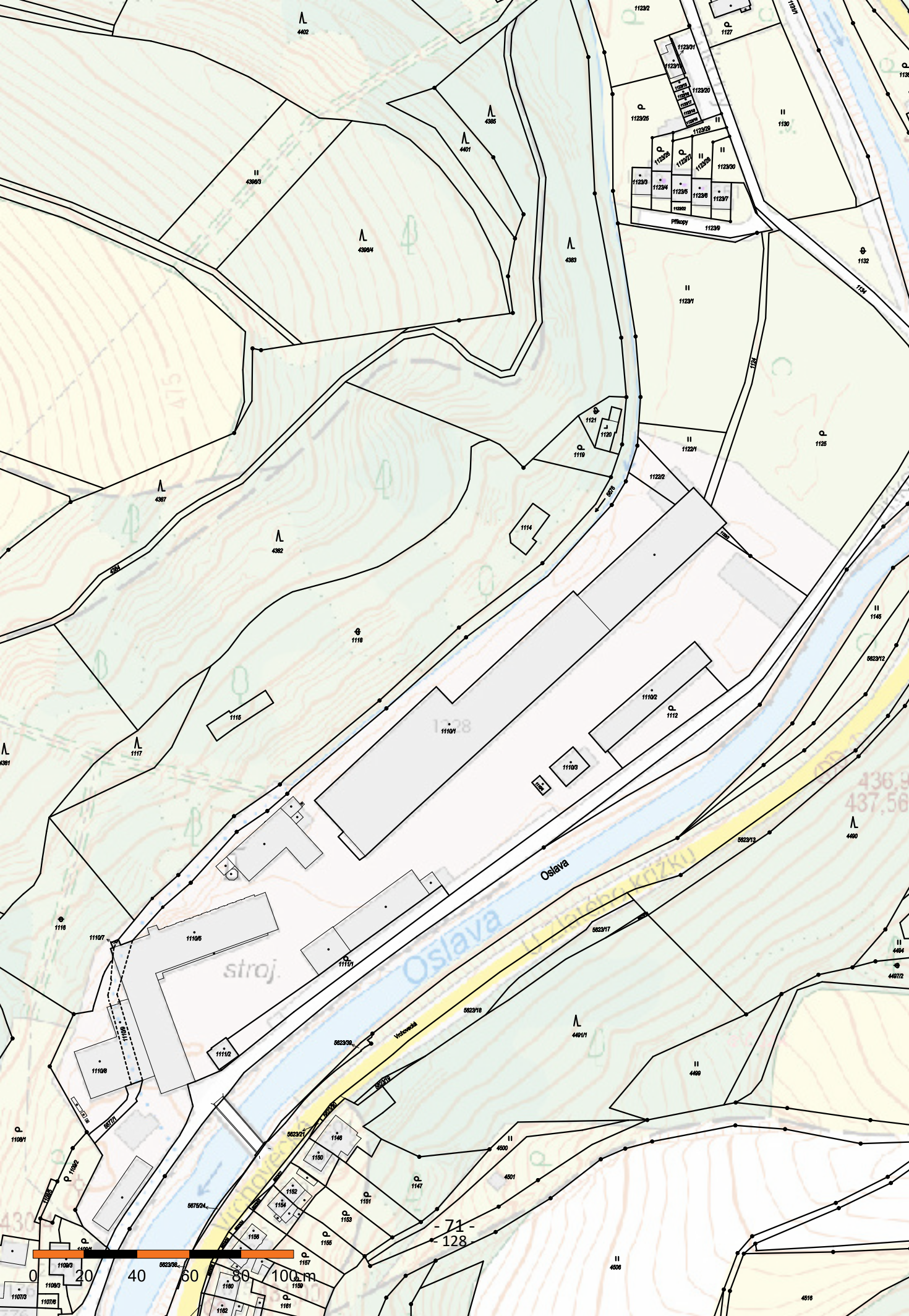
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2

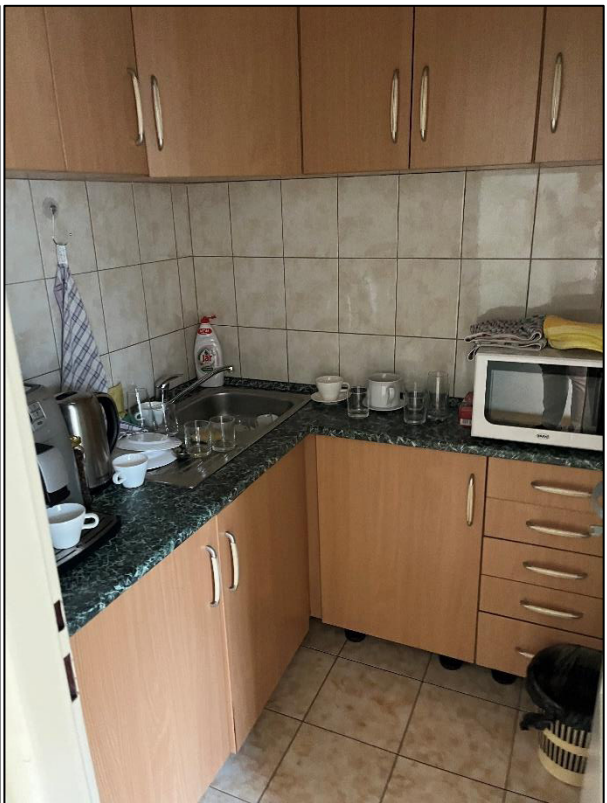


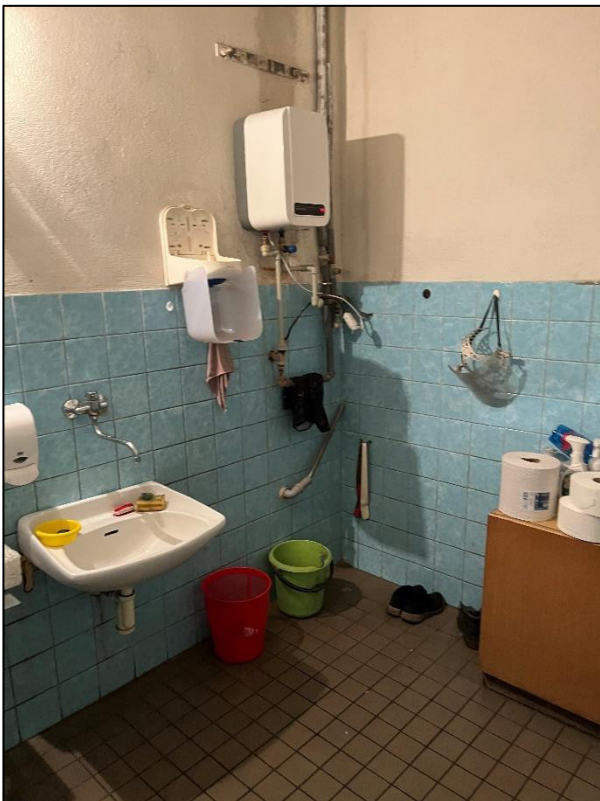
- 73 -
- 130 -

Příloha č. 4

Fotodokumentace

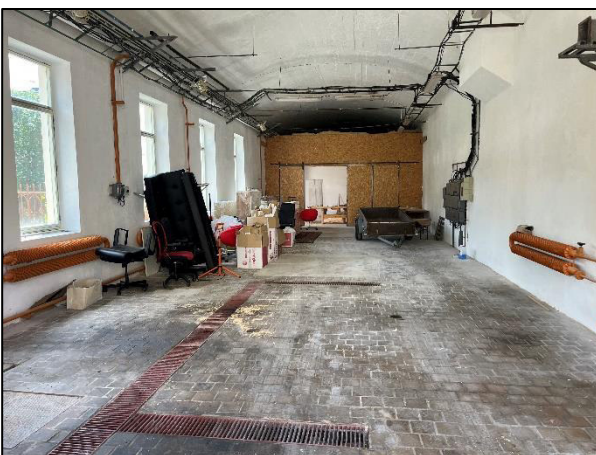
Počet listů: 7

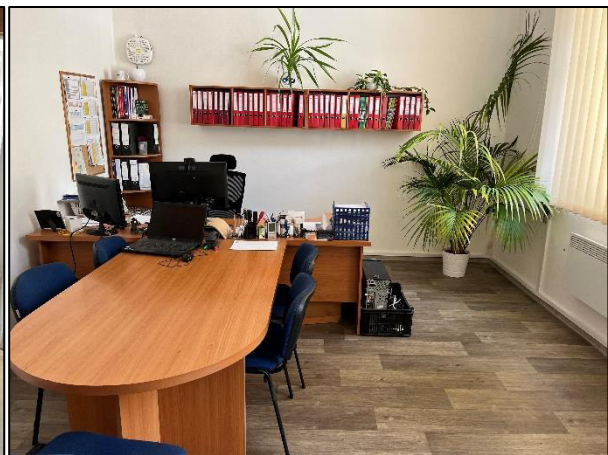








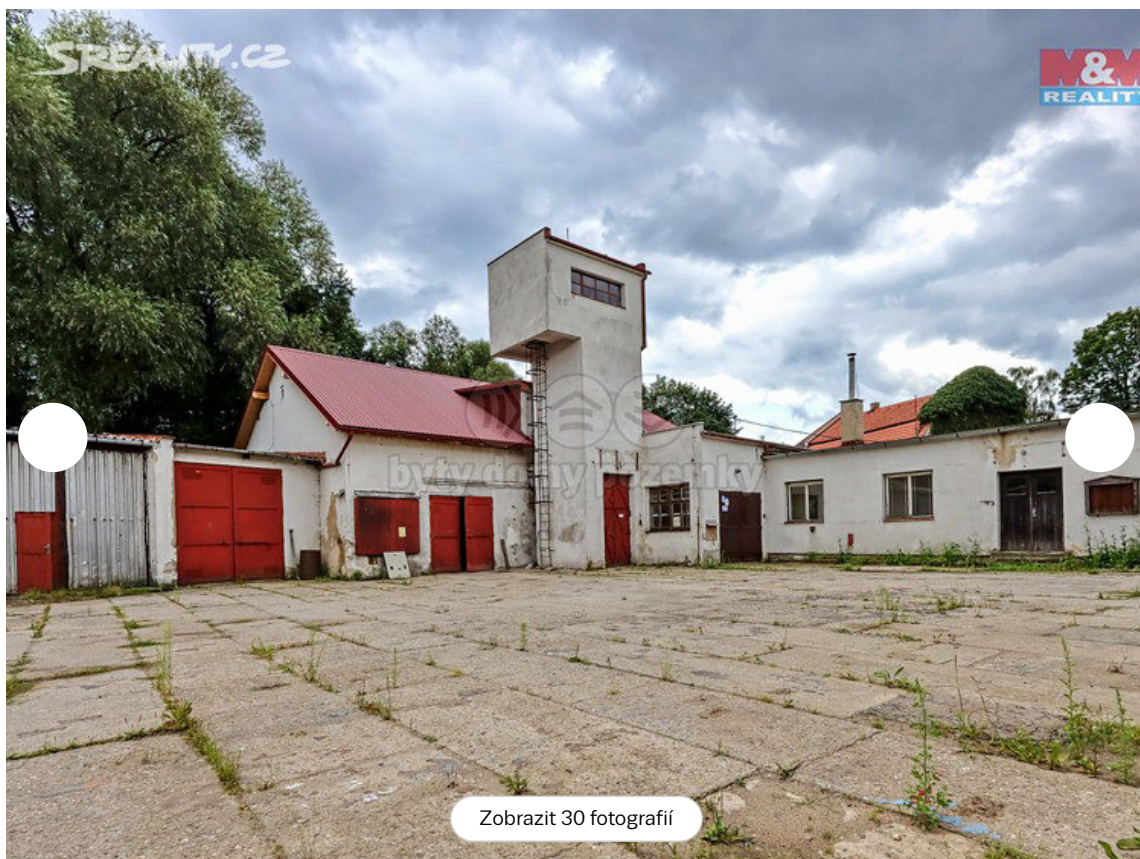




Příloha č. 5

Plné znění inzerátů – areál - nájem

Počet listů: 11

[Zobrazit 30 fotografií](#)

Pronájem skladového prostoru 600 m²

Resslerova, Polná

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

29 900 Kč za měsíc (50 Kč za m²/měsíc)

Hledáte prostornou nemovitost pro své podnikání? Nebo začínáte podnikat v oboru, kde budete potřebovat velké skladovací, nebo výrobní prostory? Nabízíme Vám k pronájmu atraktivní skladové prostory o celkové užitné ploše 600 m² na okraji obce Polná s výbornou dostupností. Nemovitost se skládá ze soc. zařízení, dvou kanceláří, kotelny, čtyř skladových místností, dvou prostorných garáží a navíc půdy, která má 200m². Nemovitost je v dobrém stavu a nabízí flexibilní využití pro skladovací i logistické účely. K nemovitosti náleží rozlehlý pozemek o výměře 2012 m², který zajišťuje dostatek prostoru pro parkování či manipulaci s nákladem. Výhodná poloha zajišťuje snadný přístup i pro nákladní dopravu. Díky své variabilitě a strategické poloze jsou tyto prostory ideální volbou pro Vaše podnikatelské záměry. Pro více informací a sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	29 900 Kč za měsíc
Cena za m²:	50 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie
ID zakázky:	879146
Aktualizace:	26.08.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 2

Užitná plocha:	600 m²
Parkování:	10
Datum nastěhování:	lhned
Odpad:	Septik
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Bezbariérový:	✗
Vybavení:	✗
Výtah:	✓

- 82 -
- 139 -

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka:	Penny Market (678 m)
Hospoda:	Hostinec Na Krajzontě (1745 m)
Hřiště:	Dětské hřiště U nádraží (527 m)
Veterinář:	MVDr. Ing. Zdeněk Pohanka (886 m)
Kino:	Kino Polná (774 m)
Bus MHD:	Polná, žel.st. (262 m)
Pošta:	Pošta Polná - Česká pošta, s.p. (1248 m)
Sportoviště:	Orel jednoty Polná (316 m)
Vlak:	Kamenná (4095 m)
Restaurace:	Restaurace U Smrčků (247 m)
Lékárna:	Lékárna U kostela (1043 m)
Škola:	ZUŠ Polná (712 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (1019 m)
Školka:	MŠ Polná (307 m)

Kontaktovat:

**Benc Kamil**

296 399 006

731 404 040

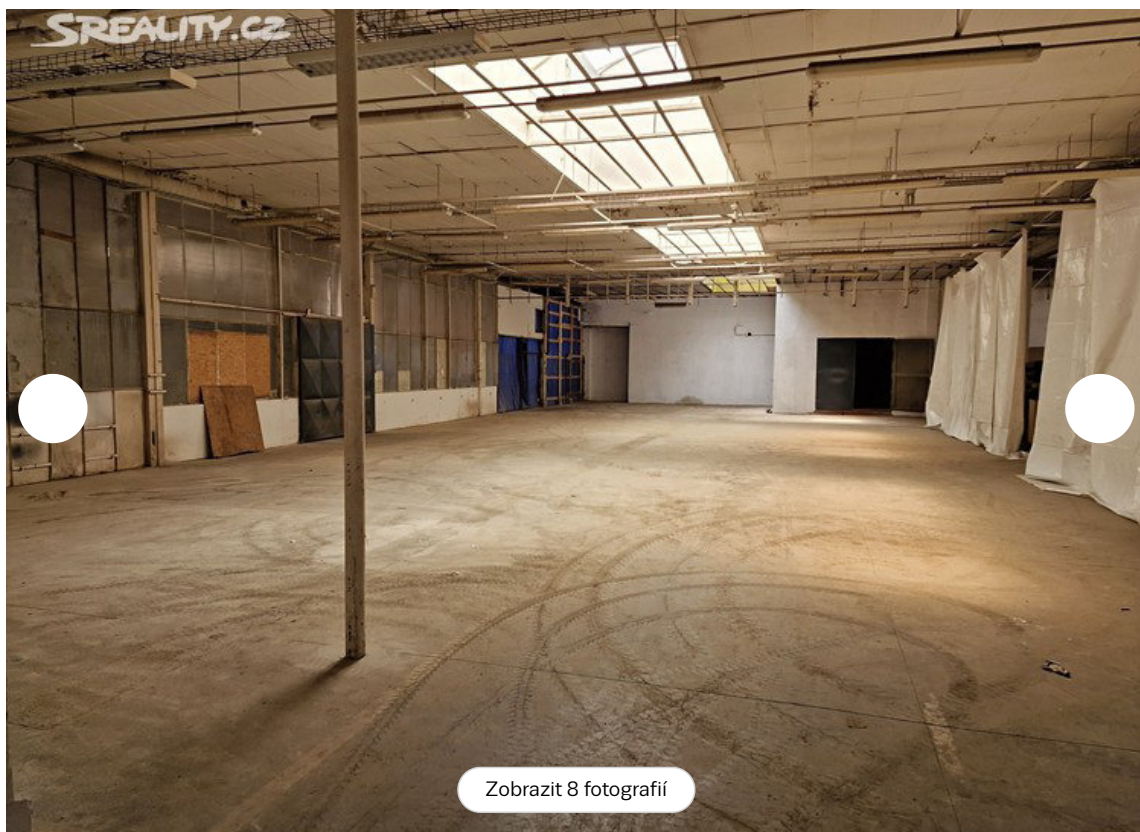
info@mmreality.cz

M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (204)

<https://www.mmreality.cz/>[Více o společnosti »](#)

[Zobrazit 8 fotografií](#)

Pronájem výrobní haly, prostoru 923 m²

Jihlava - Antonínův Důl, okres Jihlava

60 000 Kč za měsíc (65 Kč za m²/měsíc)

G

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem výrobních prostor v přízemí budov č.5 a č.7 v areálu DORADO. V prostoru nájmu je vlastní elektroměr, prostory nejsou vytápěny. Prostor je možno rozdělit nebo případně pronajmout jen část.

Celková cena:	60 000 Kč za měsíc
Cena za m²:	65 Kč
ID zakázky:	00126
Aktualizace:	04.06.2024
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Užitná plocha:	923 m²

Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Studna
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✖
Výtah:	✖

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Volný čas

Večerka: **Potraviný Plus JIP** (356 m)
Hospoda: **Č. P. 168** (2376 m)
Hřiště: **Dětské hřiště** (187 m)

- 84 -
- 141 -

zajímavost:
Cukrárna: CAS - all, s.r.o. (3984 m)
Sportoviště: GARANT - KONGRES, s.r.o. (1319 m)
Škola: Základní škola a mateřská škola Dobr... (3981 m)
Vlak: Střítež u Jihlavy (2084 m)
Restaurace: Hospoda Antonínův Důl (48 m)
Bus MHD: Antonínův Důl (75 m)
Školka: MŠ Studánka, Antonínův Důl 243 (234 m)
Pošta: Pošta Střítež u Jihlavy - Česká pošta, ... (2375 m)
Lékárna: Lékárna U Zvěrokruhu OOVL Štoky (4008 m)

Kontaktovat:



Mgr. Jiří Pfof

+420 778 112 497

pfof@klub01.cz

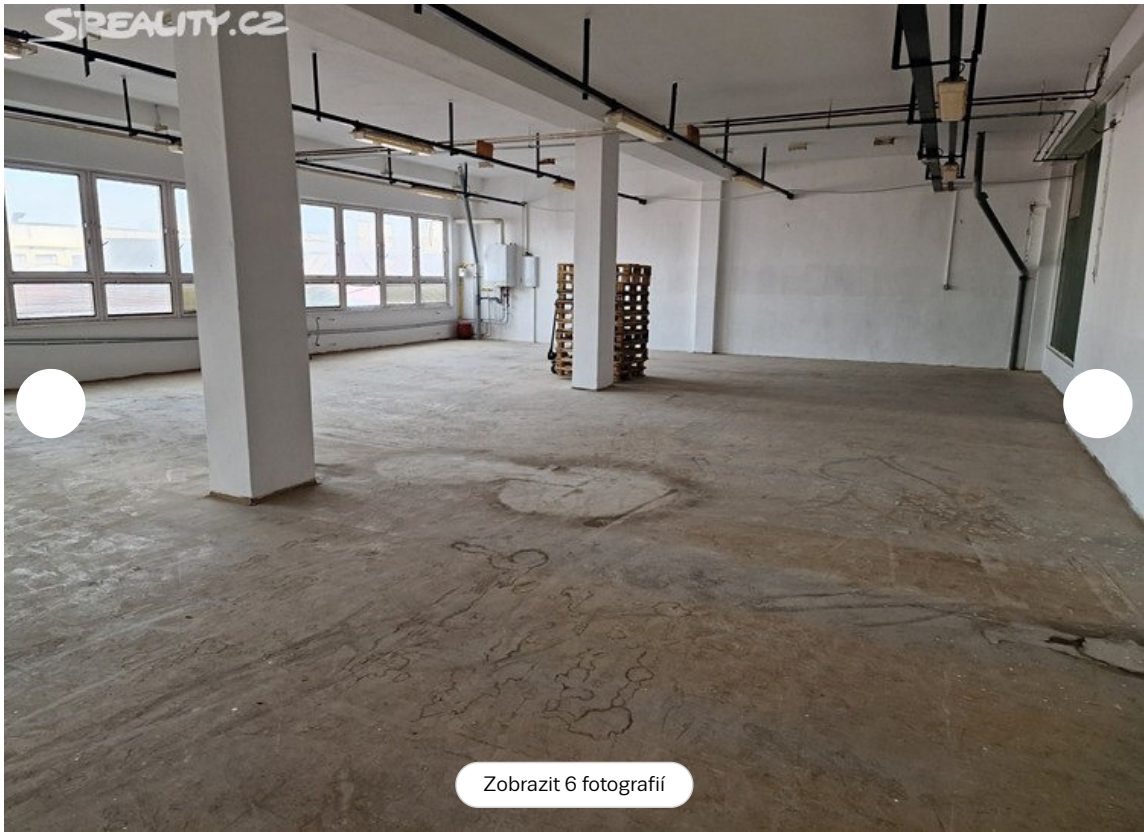


KLUB 01

Bělohorská 688/165, 16900 Praha - Břevnov

<https://www.klub01reality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Pronájem výrobní haly, prostoru 298 m²

Jihlava - Antonínův Důl, okres Jihlava

24 900 Kč za měsíc (84 Kč za m²/měsíc)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem výrobních prostor v prvním patře budovy č.4 v areálu DORADO. V prostoru nájmu je vlastní elektroměr a plynoměr. Doprava zboží je možná nákladním výtahem 3200kg.

Celková cena:	24 900 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	Ihned
Cena za m²:	84 Kč	Voda:	Studna
ID zakázky:	00122	Topení:	Lokální plynové
Aktualizace:	04.06.2024	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Skeletová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	298 m²	Výtah:	✓

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Volný čas
Večerka:	Potraviny Plus JIP (356 m)				
Hospoda:	Č. P. 168 (2376 m)				
Hřiště:	Dětské hřiště (187 m)				

- 86 -
- 143 -

zajímavost:
Cukrárna: CAS - all, s.r.o. (3984 m)
Škola: Základní škola a mateřská škola Dobr... (3981 m)
Vlak: Střítež u Jihlavy (2084 m)
Lékárna: Lékárna U Zvěrokruhu OOVL Štoky (4008 m)
Restaurace: Hospoda Antonínův Důl (48 m)
Pošta: Pošta Střítež u Jihlavy - Česká pošta, ... (2375 m)
Sportoviště: GARANT - KONGRES, s.r.o. (1319 m)
Školka: MŠ Studánka, Antonínův Důl 243 (234 m)
Bus MHD: Antonínův Důl (75 m)

Kontaktovat:



Mgr. Jiří Pfof

+420 778 112 497

pfof@klub01.cz



KLUB 01

Bělohorská 688/165, 16900 Praha - Břevnov

<https://www.klub01reality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Zobrazit 11 fotografií

Pronájem výrobní haly, prostoru 2 100 m² Měnin, okres Brno-venkov 120 750 Kč za měsíc (690 Kč za m²/rok)

G

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu zateplenou, uzavřenou halu o CP 2100 m², nacházející se ve střeženém průmyslovém areálu u Brna, nedaleko OC Olympie a dálnice, mimo samotnou obec.

Hala je vhodná např. k výrobě nebo skladování, má zateplené stěny i střechu, 12 vrat vč. bočních s el. posuvem, příjezd kamionů možný ze tří stran, lze pronajmout navazující venkovní zpevněné plochy. Velikost haly bez krčku 74 x 28m, výška v hřebeni 4,2m, k hale dále náleží 3 kanceláře. Neomezený el. příkon vzhledem k navazující nové trafostanici, k dispozici voda (pitná i samostatně užitková) a odkanalizování. Sociální zázemí možné využít v areálové administrativní budově. Reklaudace na sklady a výrobu vč. plastikářské a odpadářské výroby.

V průmyslovém areálu se aktuálně dále nabízí k pronájmu ještě jedna hala o výměře 1050 m². Neomezený el. příkon vzhledem k navazující nové trafostanici. Sociální zázemí možné využít v areálové administrativní budově.

Areál je střežený bezpečnostní agenturou, vrátnice 24/7, příjezd kamionů, blízko dálnice Brno – Bratislava, 10 km od brněnského centra Olympie. V areálu k dispozici nová kamionová váha a další služby vč. vysokozdvížných vozíků. U areálu zastávka integrované dopravy.

Po dohodě různé možnosti modifikací jednotlivých prostor, k dispozici též zpevněné plochy, nádrže v rámci celého areálu. K dispozici i nová trafostanice 2MW, vlastní vodovod a povolení nakládání s odpady. Individuální projednání a možnosti včetně možnosti další výstavby nebo využití dalšího areálu.

Celková cena:	120 750 Kč za měsíc
Cena za m ² :	690 Kč
Poznámka k ceně:	+ služby 220,-Kč/m2/rok + provize RK
ID zakázky:	0143-NP06072

Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	2100 m ²
Užitná plocha:	2100 m ²
Ustanovení nastěhování:	lhned

Aktualizace:	28.08.2024	Voda:	Místní zdroj vody
Stavba:	Montovaná	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Samota	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka: **Potravinky u Valinky** (959 m)
 Hospoda: **Hospůdka Na Hřišti** (1162 m)
 Kino: **Kino Měnin** (1766 m)
 Veterinář: **MVDr. Ondřej Ryba** (2851 m)
 Hřiště: **Dětské hřiště Sídliště** (856 m)
 Cukrárna: **Sweet Marisabell** (5014 m)
 Restaurace: **Restaurace TT** (1000 m)
 Bus MHD: **Měnin, ZD** (76 m)
 Bankomat: **Bankomat Fio banky** (3505 m)
 Vlák: **Sokolnice-Telnice** (3733 m)
 Lékárna: **OOVL Sokolnice - L Na náměstí, Hust...** (3505 m)
 Školka: **Mateřská škola Měnin, okres Brno - v...** (1157 m)
 Pošta: **Pošta Partner Měnin - Česká pošta, s.p.** (901 m)
 Sportoviště: **Sportovní hala Měnin** (1842 m)
 Škola: **ZŠ Měnin** (946 m)

Kontaktovat:



Marek Bělský

+420 736 631 408
 marek.belsky@re-max.cz



RE/MAX A-City
 Žižkova 1696/15, 58601 Jihlava
 ★ ★ ★ ★ ★ (6)
<https://nabernemovitosti.cz>
 Více o společnosti »



Pronájem výrobní haly, prostoru 1 188 m²

Pražská, Třebíč - Borovina

56 700 Kč za měsíc (48 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu výrobní objekt ve městě Třebíč na ulici Pražská. Kancelářské, výrobní a skladové prostory se nacházejí v 2. nadzemním podlaží a v podkroví s celkovou užitnou plochou 1188 m². Kancelářské prostory jsou částečně vybaveny. Součástí je vstupní chodba, kuchyňka a sociálním zařízením. V objektu je nákladní výtah a rampa. Parkovací stání je uvnitř areálu. Nemovitost je v dobrém stavu, připravená k využití od 1. 8. 2024. Tato unikátní příležitost se nachází na okraji obce s praktickým umístěním pro výrobní činnost. Objekt je ideálním řešením pro firmy hledající prostor pro rozvoj svého podnikání. Kontaktujte nás pro více informací nebo prohlídku.

Celková cena:	56 700 Kč za měsíc
Cena za m²:	48 Kč
Poznámka k ceně:	+ služby
ID zakázky:	871365
Aktualizace:	31.07.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	1188 m²

Parkování:	10
Datum nastěhování:	lhned
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Bezbariérový:	✗
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka:				- 90 -		
Hospoda:				- 147 -		
	Penny Market (388 m)					
	Hospůdka Na Polance (539 m)					

Veterinář:	MVDr. Vojtěch Kos (1346 m)
Cukrárna:	GelateriaROMA (1133 m)
Kino:	Kino Pasáž (1294 m)
Divadlo:	Divadlo Pasáž (1294 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Pražská (77 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Třebíč, Bartušková (330 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (1850 m)
Restaurace:	Del Monte (418 m)
Vlak:	Třebíč-Borovina (769 m)
Školka:	MŠ Třebíč, Lidická (167 m)
Sportoviště:	Lanový areál Pavouk (256 m)
Pošta:	Pošta Třebíč 1 - Česká pošta, s.p. (1609 m)
Bankomat:	Bankomat UniCredit Bank Czech Rep... (1128 m)
Lékárna:	Lékárna Borovina (713 m)
Lékař:	Lékařský dům, spol. s r.o. (1351 m)
Bus MHD:	Třebíč, U Kapličky (128 m)

Kontaktovat:



Tlustáková Jitka

296 399 006
 731 404 040
 info@mmreality.cz



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (204)

<https://www.mmreality.cz/>

[Více o společnosti »](#)

Příloha č. 6

Plné znění inzerátů – areál - prodej

Počet listů: 9

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 3726 m², Rudíkov, okres Třebíč

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

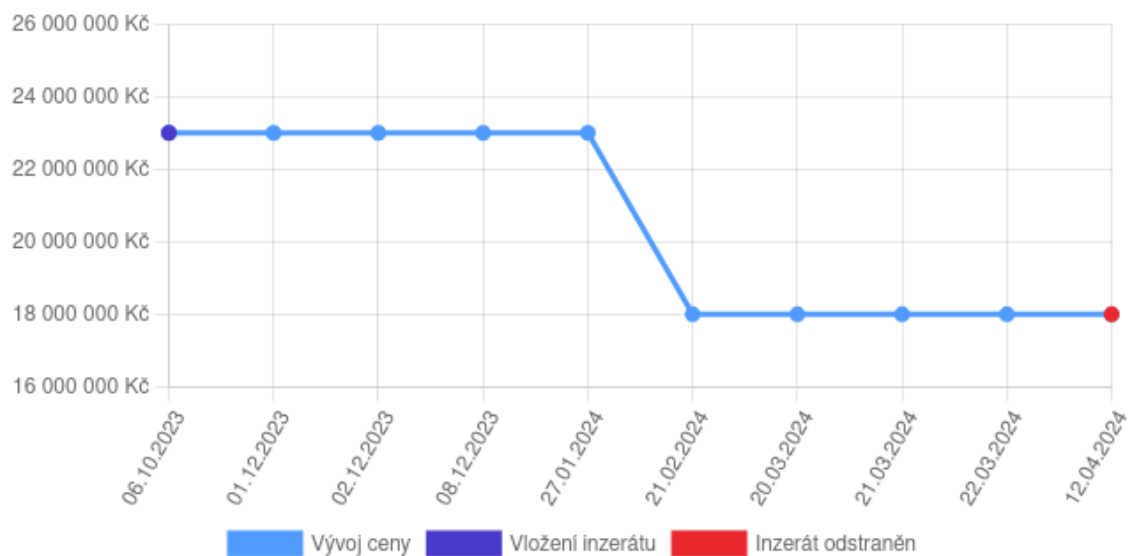
Lokalita	Rudíkov, okres Třebíč	Cena	18 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	15216 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	3726 m ²		

Prodej výrobně - skladovacího areálu, který sloužil pro výrobu betonových obkladů a dlažeb. Areál má velmi dobré napojení na dálnici D1 - 13 km od nájezdu č. 146 - Velké Meziříčí. Prodej probíhá formou elektronického výběrového řízení. Veškeré informace vč. znaleckého posudku naleznete na www.verejnedrazby.cz/A7154 Nemovitě věci tvoří soubor budov a pozemků původní bramborárny uvedený do provozu v roce 1991, po stavebních úpravách re-kolaudován v roce 1998 na výrobu umělého obkladového kamene a dlažby. V roce 2007 byla provedena přístavba expedice se čtyřmi sušárnami. Celková podlahová plocha budov činí 3.726m², výměra pozemků činí 15.216m². Dle znaleckého posudku je areál napojen na plyn, elektro, vodu z řádu, kanalizace do žumpy. Předmětem prodeje je také rozsáhlý soubor movitých věcí sloužících k předmětu výroby dlužníka - stroje, vysokozdvizné vozíky, formy pro výrobu, zásoby, obaly a další movitý majetek. Termin konání prohlídek: I. termín - 5.3.2024 v 10:00 hod. II. termín - 20.3.2024 v 10:00 hod. Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Rudíkov 218, 675 05 Rudíkov. Účast na prohlídce je nutné potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky a to mailem či telefonicky. Kategorie energetické náročnosti G (průkaz energetické náročnosti budov nedodán). Minimální požadovaná cena: 18,000.000,-Kč Minimální požadovaná cena ve výši 18,000.000,-Kč se skládá z částky 15,260.000,-Kč připadající na věci nemovitě a z částky 2,740.000,-Kč bez DPH připadající na věci movité. Cena připadající na věci nemovitě je cenou osvobozenou od DPH. Cena připadající na věci movité je cenou bez DPH v sazbě 21%. K celkové kupní ceně připadající na věci movité bude připočtena DPH ve výši 21%!! Forma prodeje: Tříkolové výběrové řízení na www.verejnedrazby.cz/A7154 Termíny: Termín složení kauce a doručení podepsané Smlouvy o složení kauce: do 27.3.2024 do 18:00 hod., Termín podání cenové nabídky (2.kolo): do 28.3.2024 do 12:00 hod. Termín podání finální nabídky (3.kolo): do 3.4.2024 do 12:00 hod. Kauce: 2,500.000 Kč

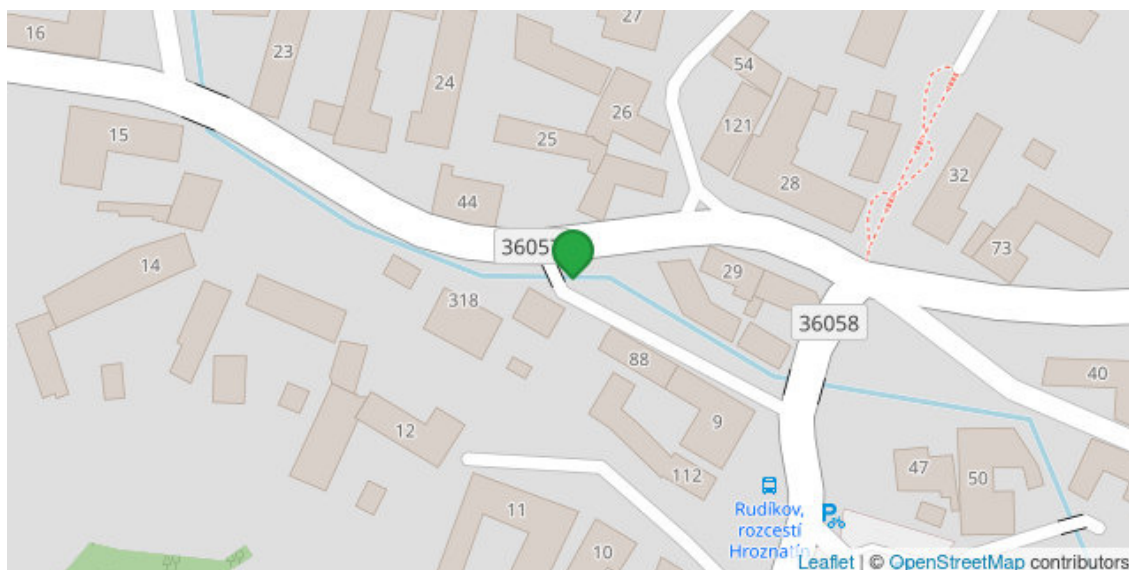
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 3300 m², Mlýnská č.p. 4916/72a, Jihlava, okres Jihlava

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Mlýnská č.p. 4916/72a, Jihlava, okres Jihlava	Cena dle KS	18 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.05.2021	Číslo řízení	V-3943/2021-707
Poznámka k ceně	Cena včetně provize RK a právních služeb	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Užitná plocha	3300 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Prodej ucelené části výrobního areálu, lukrativní část města Jihlavy. Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme prodej komerčního objektu se širokým potenciálem využití, např. pro skladování, lehkou průmyslovou výrobu, obchod či administrativu v lukrativní části krajského města Jihlavy. Jedná se o areál ve velmi dobrém stavu se dvěma halami, administrativně-výrobní budovou o 4 podlažích, nádvořím a příjezdovou komunikací. Celková výměra pozemků areálu je 5803 m², z toho plocha zastavěná stavbami je zhruba 1573 m². Pozemek nádvoří je zpevněný, s možností pohybu a parkování i nákladních automobilů. V současné chvíli je areál plně využíván a obsazen. Administrativně-výrobní budova s číslem popisným a se zastavěnou plochou 693 m² má 3 nadzemní a jedno podzemní podlaží. Všechna podlaží jsou propojena nákladním výtahem a pronajata jsou jednotlivá podlaží samostatně. Další hala má zastavěnou plochu zhruba 490 m² a poslední zhruba 390 m². Příjezdová komunikace je vlastní viz. příložená dokumentace. Bližší informace Vám velice rádi poskytneme při osobním jednání.

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-3943/2021-707 Datum podání: 06.05.2021 Datum zplatnění: 28.05.2021 Cena: 18 500 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Jihlava, Jihlava, okres Jihlava

Plocha pozemku: 925 m² **Typ pozemku:** ostatní
č. 682/2 Jihlava

Pozemek, Jihlava, Jihlava, okres Jihlava

Plocha pozemku: 288 m² **Typ pozemku:** ostatní
č. 687/1 Jihlava

Mlýnská č.p. 4916/72a, Jihlava, okres Jihlava

Konstrukce: cihlová, **Plocha pozemku:** 1076 m²
č. 688/1 Jihlava (součástí je stavba č.p. 4916, čst obce Jihlava)

Pozemek, Jihlava, Jihlava, okres Jihlava

Plocha pozemku: 1269 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek
č. 688/11 Jihlava (součástí je stavba budova bez čp/če, jiná stavba)

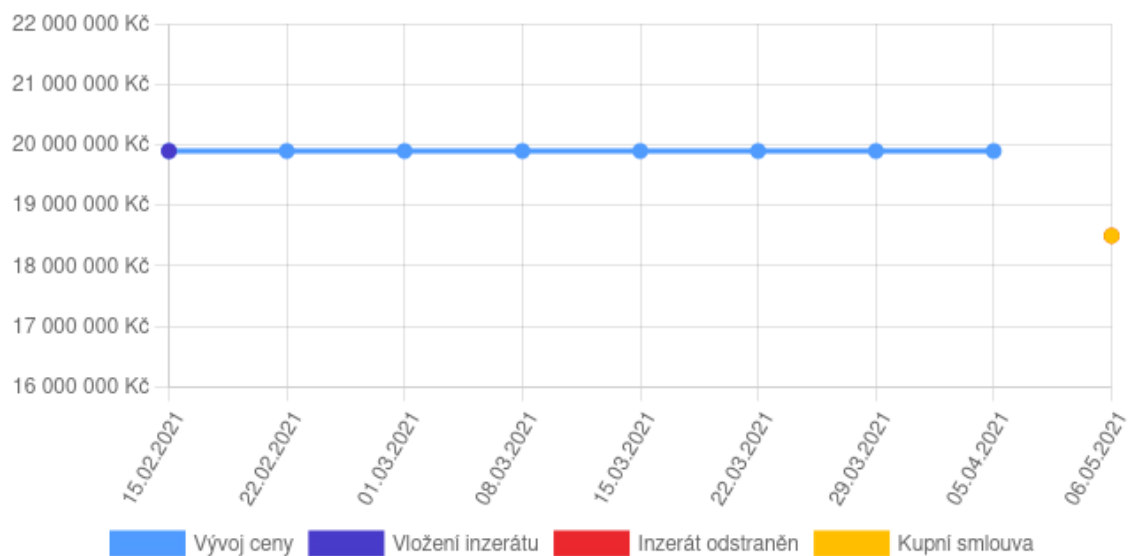
Pozemek, Jihlava, Jihlava, okres Jihlava

Plocha pozemku: 211 m² **Typ pozemku:** ostatní
č. 688/13 Jihlava

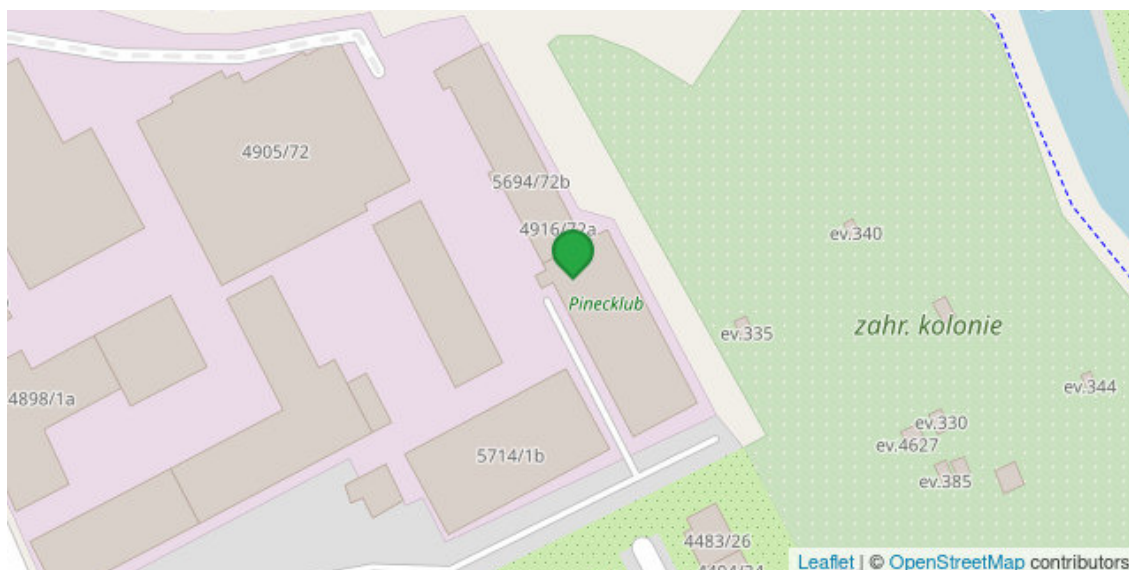
Pozemek, Jihlava, Jihlava, okres Jihlava

Plocha pozemku: 2034 m² **Typ pozemku:** ostatní
č. 689 Jihlava

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 9969 m², Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	22 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2021	Číslo řízení	V-3962/2021-601
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	20034 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	9969 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej výrobně-skladového areálu známe textilní společnosti Dekora-Jeníček a.s. Společnost Dekora-Jeníček a.s. patřila po dlouhá desetiletí na špičku textilního průmyslu ve výrobě dekoračních a potahových tkanin, které se vyvážely do celého světa. V roce 1993 došlo k privatizaci současně nabízeného areálu a byla založena firma Dekora-Jeníček s.r.o., která se později transformovala na akciovou společnost. V nejlepších letech výroby tato společnost byla významným zaměstnavatelem v regionu, kdy zde pracovalo 230 zaměstnanců. Až do roku 2012 byla největším odběratelem látek z Dekory- Jeníček a.s. světově známá spol. IKEA. Dne 14.1.2020 byla přerušena výroba společnosti Dekora-Jeníček a.s., kdy tato známá textilní společnost čelí nyní vyhlášenému konkursu, v jejímž rámci se zpeněžuje níže uvedený majetek: Areál se nachází na okraji města Ždírec nad Doubravou, kdy dle platného územního plánu města spadá do zóny VS – plochy smíšené výrobní. Areál o celkové výměře pozemků 20.034m² tvoří ucelený oplocený celek se zpevněnými obslužnými plochami. Hlavní obslužná komunikace v areálu, která tvoří páteřní příjezd od hlavní brány, je v majetku společnosti Dekora-Jeníček a.s. Před vjezdem do areálu se nacházejí odstavná parkoviště (součástí prodeje - vše v majetku spol. Dekora-Jeníček a.s.) pro cca 35 automobilů. Do areálu majitelé společnosti investovali od 90.let minulého století desítky milionů korun, kdy docházelo spolu s expanzí na zahraniční trhy stále více k navyšování výrobních kapacit a tím pádem nutností vystavění dalších provozních budov a hal. Areál má vlastní trafostanici s příkonem současných 1.000 kVA. Zpevněné vyasfaltované plochy po celém areálu, výborná dopravní obslužnost kamióny. Jednotlivé haly jsou vytápěny převážně teplovodním vytápěním, jednu z hal možno vytápět teplovzdušně. Jednotlivé haly jsou na sobě ohledně vytápění nezávislé, lze každou halu regulovat samostatně. V halách částečně betonové podlahy + podlahy parketové. Dále ve všech halách rozveden stlačený vzduch. U jednotlivých skladových hal jsou nákladové rampy pro kamiony. Areál je napojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, plyn, elektřinu – vlastní velmi výkonná trafostanice. Celková užitná plocha objektů 9.969m², pronajatelná plocha 8.855m². Z areálu výborná dopravně-logistická dostupnost na nejdůležitější dálniční tahy. V halách se v současné době nacházejí textilní stroje, které jsou v perfektním technickém stavu, okamžitě provozu schopné. Jedná se o celkem o 27 strojů: • 12x listové stroje (zn. Somet Alfa) • 8x žakarské stroje (zn. Somet Thema 11) • 4x snovací stroje (zn. 2x Benninger, 2x Huys) • 2x soukací (zn. Simet) • 1x automat soukací (zn. Schlafhorst) Písemné nabídky lze podávat (do 31.8.2020) na: Odkup areálu jako celku (nemovitosti): Doporučená kupní cena 35.000.000,- Kč Odkup podniku Dekora-Jeníček a.s.: Doporučená kupní cena 40.000.000,- Kč Odkup textilních strojů: Doporučená kupní cena není stanovena

Fotodokumentace





Přirazena transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-3962/2021-601

Datum podání: 28.05.2021

Datum zplatnění: 22.06.2021

Cena: 22 000 000 Kč

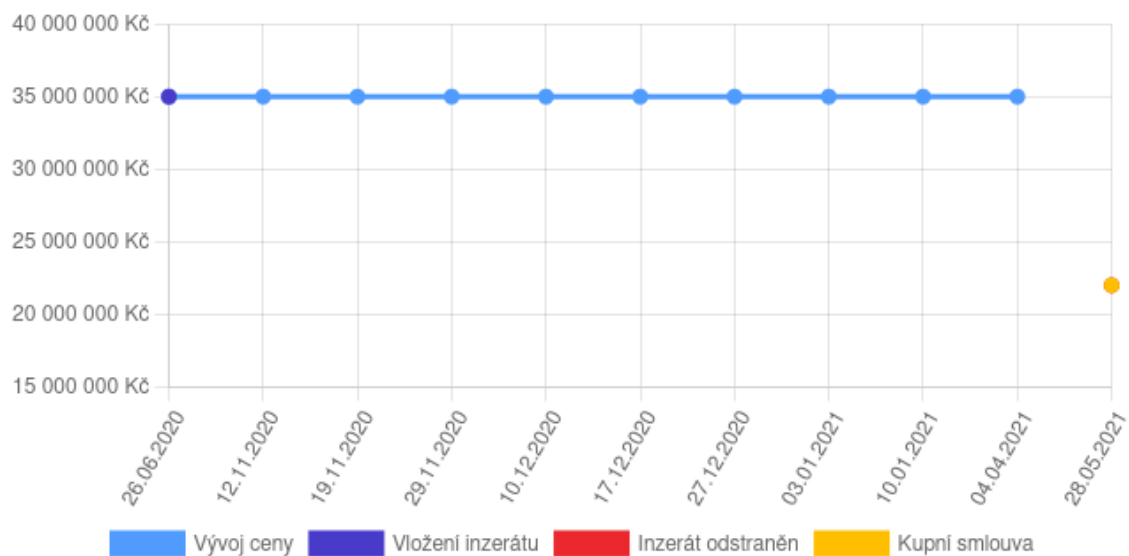
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / kancelář, Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod

Plocha pozemku: 20034 m²

stavební č. 86/2 Ždírec nad Doubravou (součástí je stavba č.p. 161, čst obce Ždírec nad Doubravou)

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

