

Znalecký posudek číslo 2878-129/2014

o tržní hodnotě věcí nemovitých

1. areál společnosti EXIMET TRAFIO spol. s r.o. Jevišovice č. pop. 105 s pozemky, pozemek parc. č. st. 174, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 175, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 279/1, jehož součástí je stavba č. pop. 105, pozemek parc. č. st. 279/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 295, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 481, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 482, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 483, pozemek parc. č. 1759/25, 1817/1, stavba bez čp/če na parc. č. st. 592/1 a st. 592/2, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 746,

2. pozemek parc. č. st. 295, jehož součástí je stavba bydlení č. pop. 278 v Jevišovicích, včetně všech svých součástí a příslušenství, pozemek parc. č. 1266/4 a 1266/3, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 746

3. pozemek parc. č. 100/7, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsaný na LV č. 746

4. ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ na objektu bydlení č. pop. 368 v Jevišovicích na parc. č. st. 662, zapsaného na LV č. 906 a 1018, bytové jednotky č. 368/1, 368/2, 368/3, 368/4, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 368/9, 368/10, 368/11, 368/12, nebytové jednotky 368/13 a 368/14 garáže a pozemky parc. č. 1888 a parc. č. st. 662, zapsané na LV č. 746, včetně všech svých součástí a příslušenství,

vše v k.ú. Jevišovice, včetně všech součástí a příslušenství, pro k.ú. Jevišovice, obec Jevišovice, okres Znojmo.

Objednatel : **EXIMET TRAFIO, spol. s r.o.**
IČ 61246336
správce konkurzní podstaty
JUDr. Josef Milichovský
Hrabáková 1978
149 00 Praha

Účel posudku : pro potřeby objednatele pro účely konkurzního řízení

Posudek vypracoval : Ing. Šárka Švancarová

soudní znalec v oboru
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí a podniků
stavebnictví - stavby občanské a obytné
Brigádnická 65, Brno, 621 00, tel. 602755296

Tento posudek obsahuje 89 stran včetně strany titulní a příloh
a předává se ve dvou vyhotoveních

Brno, 30.10.2014

A	ÚVOD	3
A.1	Základní pojmy	3
A.1.1	Cena	3
A.1.2	Věcná hodnota	3
A.1.3	Výnosová hodnota	3
A.1.4	Cena administrativní	3
A.1.5	Cena pořizovací	3
A.1.6	Cena reprodukční	3
A.1.7	Čistý roční stabilizovaný výnos	3
A.1.8	Tržní cena	3
A.1.9	Tržní hodnota	4
A.1.10	Odhadovaná „Období expozice“ a „Marketingové období“	4
A.1.11	Daně	4
A.1.12	Oceňovací standardy	4
A.1.13	Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty:	4
A.2	Účel ocenění	5
A.2.1.	Identifikační údaje	6
A.3	Rozsah odhadu	7
A.4	Věcná břemena a jiné nároky	8
A.5	Podklady pro zpracování posudku	8
A.5.1	Dodané vlastníkem nemovitostí	8
A.5.2	Opatřené znalcem	8
A.5.3	Ostatní podklady	8
B	METODY OCEŇOVÁNÍ	9
B.1	Administrativní cena	9
B.2	Metoda zjištění věcné hodnoty	9
B.3	Metoda výnosová	9
B.4	Porovnání obchodovatelných cen	10
	Koeficienty porovnávací metody	12
C.	POPIS A VÝPOČET OCENĚNÍ	16
C.1.	Věcná hodnota	17
C.1.1.	Informace o oblasti	17
C.1.2.	Celkový popis a umístění věcí nemovitých	18
C.1.2.1.	– Areál Jevišovice č. pop. 105	19
C.1.4.-	Objekt bydlení č. pop. 278 s pozemky	26
C.1.5.	Bytové a nebytové jednotky v objektu č. pop. 368 Jevišovice	29
C.1.6.	Pozemek parc. č. 100/7 k.ú. Jevišovice	31
C.1.7.	Výpočet věcné hodnoty	32
C.1.8.	Rekapitulace věcné hodnoty	34
C.2	Výnosová hodnota	35
C.3	Porovnání s realizovanými prodeji	42
C.4.	Celková rekapitulace ocenění	51
E.	ZÁVĚR	53
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	55

A ÚVOD

A.1 Základní pojmy

A.1.1 Cena

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

A.1.2 Věcná hodnota

Reprodukční hodnota věci, snížená o přiměřené opotřebení (potom reprodukční hodnota časová) , odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

A.1.3 Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

A.1.4 Cena administrativní

Cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb. a vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb..

A.1.5 Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

A.1.6 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

A.1.7 Čistý roční stabilizovaný výnos

Výnosy (příjmy) po odečtu nákladů (výdajů), nebo součet provozního, finančního zisku a zisku mimořádného, stanovený jako průměrná nebo očekávaná hodnota ze součtové řady.

A.1.8 Tržní cena

Tržní ceny : Tržní cenou rozumíme částku, za níž by se na základě řádné nabídky majetek směnil mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednájí ve vlastním zájmu. Jedná se o skutečně realizovanou částku při prodeji uvedenou v kupní smlouvě popřípadě v jiném dokladu o zaplacení.

A.1.9 Tržní hodnota

Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnít do budoucna mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně. Jedná se o odhad budoucí realizované ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu lze spočítat vyhodnocením věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s hodnotami obdobných věcí.

A.1.10 Odhadovaná „Období expozice“ a „Marketingové období“

Doba trvání nabídky představuje období, před předpokládaným prodejem, běhemž níž by byla daná nemovitost vystavená podmínkám trhu (zpětné vyjádření).

Marketingové období odpovídá časovému úseku následujícímu po stanovení tržní ceny, který je nutný k realizaci prodeje nemovitosti za cenu uvedenou v příslušném odhadu.

A.1.11 Daně

Výše daně z nemovitosti se odvíjí od místa, zastavěné plochy a typu nemovitosti. Výška daně není závislá od hodnoty nemovitosti. Z toho důvodu není možné provést analýzu příslušné daně z nemovitosti. Její hodnota byla pro účely zjištění nákladů spojených s provozem oceňované nemovitosti získána jednou z následujících možností: předložení daňového přiznání k příslušné dani z nemovitosti, předložením zaplacené složenky, ústním vyjádřením majitele nemovitosti, či vlastním výpočtem.

A.1.12 Oceňovací standardy

Metodický používaný přístup v ocenění je v souladu s Mezinárodními standardy pro oceňování majetku TIAVSC (The International Assets Valuation Standard Committee) nebo Evropskými standardy pro oceňování majetku (EVS, vydanými The European Group of Valuers' Associations-TEGOVA), zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a standardy vydanými společností Citibank Europe plc.

A.1.13 Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty:

Toto tržní ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Odhadce vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených klientem.

Neodpovídá zejména za:

- pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem
- pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla, nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.

Odhadce vycházel z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování tržního ocenění byly věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Odhadce zpracoval tržní ocenění podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání tržního ocenění. Tržní hodnota v tomto tržním ocenění stanovená, respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době zpracování. Zpracované tržní ocenění respektovalo podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem poskytnutí úvěrových prostředků oproti zástavnímu právu k oceňované nemovitosti. Odhadce navrhl a odhadl uvedené hodnoty za výše uvedených vstupů a podmínek. Nejedná se tedy o hodnoty majetku v likvidaci, konkursním řízení či o hodnoty stanovené v rámci podmínek insolvenčního zákona (pokud nebyly Citibank Europe plc výslewně v příslušné objednávce vyžádány). Odhadce neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

A.2 Účel ocenění

Cílem posudku je stanovit tržní hodnotu oceňovaných věcí nemovitých t.j. nemovitostí zapsaných na LV č. 746 a 1018 v k.ú. Jevišovice, obec Jevišovice, okres Znojmo pro objednatele společnost VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol. s r.o., IČ: 263 09 157, Koliště 259/55, Zábrdovice, 602 00 Brno a to pro potřeby konkurzního řízení.

Předmětem ocenění je

1. areál společnosti EXIMET TRAFIO spol. s r.o. Jevišovice č. pop. 105 s pozemky, pozemek parc. č. st. 174, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 175, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 279/1, jehož součástí je stavba č. pop. 105, pozemek parc. č. st. 279/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 295, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 481, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 482, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 483, pozemek parc. č. 1759/25, 1817/1, stavba bez čp/če na parc. č. st. 592/1 a st. 592/2, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 746,

2. pozemek parc. č. st. 295, jehož součástí je stavba bydlení č.pop. 278 v Jevišovicích, včetně všech svých součástí a příslušenství, pozemek parc. č. 1266/4 a 1266/3, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 746

3. pozemek parc. č. 100/7, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsaný na LV č. 746

4. ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ na objektu bydlení č.pop. 368 v Jevišovicích na parc.č. st. 662, zapsaného na LV č. 906 a 1018, bytové jednotky č. 368/1, 368/2, 368/3, 368/4, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 368/9, 368/10, 368/11, 368/12, nebytové jednotky 368/13 a 368/14 garáže a pozemky parc. č. 1888 a parc. č. st. 662, zapsané na LV č. 746, včetně všech svých součástí a příslušenství,

vše v k.ú. Jevišovice, včetně všech součástí a příslušenství, pro k.ú. Jevišovice, obec Jevišovice, okres Znojmo.

A.2.1. Identifikační údaje

Vlastník	EXIMET TRAFIO, spol. s r.o. , Hrabákova 1978/6 Chodov, 14900 Praha
LV č.	746
Katastrální území	Jevišovice (659655)
Obec, okres	Jevišovice (594202), Znojmo (CZ0647)
Vlastnictví stavby	
	Č.p., způsob využití, č.jednotky, parc.č., výměra, druh č.p. 105 prům. objekt , parc.č. st. 279/1 6080m ² č.p. 278 bydlení, parc.č. st. 295 1081m ² bez čp/če obč. vyb. parc.č. st. 174 1060m ² bez čp/če obč. vyb. parc.č. st. 175 236m ² bez čp/če jiná stavba parc.č. st. 279/2 593m ² bez čp/če jiná stavba parc.č. st. 481 593m ² bez čp/če jiná stavba parc.č. st. 482 593m ² bez čp/če jiná stavba parc.č. st. 483 593m ² bez čp/če jiná stavba parc.č. st. 592/1 593m ²
Vlastnictví pozemku	
	parc.č. st. 174 1060m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st. 175 236m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st. 279/1 6080m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st. 279/2 593m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st.295..... 1081m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č.st. 481 306m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st.482..... 114m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st.483..... 95m ² zastavěná plocha a nádvoří parc.č. st. 662..... 191m ² zastavěná plocha a nádvoří (stavba na LV 906) parc.č. 100/7 3185m ² ostatní plocha manipulační plocha parc.č. 1266/3 2687m ² orná půda zemědělský půdní fond parc.č. 1266/4 3135m ² ostatní plocha parc.č. 1759/25 145m ² ostatní plocha zeleň parc.č. 1817/1 6423m ² ostatní plocha manipulační plocha parc.č. 1888 30m ² ostatní plocha jiná plocha
Způsob ochrany	parc.č. 1266/3 zemědělský půdní fond BPEJ 44078 482m ²

Vlastník	EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6 Chodov, 14900 Praha Město Jevišovice č.p. 56, 67153 Jevišovice		
			podíl 1/2 podíl 1/2
LV č.	906, 1018		
Katastrální území	Jevišovice (659655)		
Obec, okres	Jevišovice (594202), Znojmo (CZ0647)		
Vlastnictví stavby			
	Č.p., způsob využití, č.jednotky, parc.č., výměra, druh č.p. 368 bytový dům na parc.č. st. 662 zapsané na LV č. 746		
Vlastnictví jednotek LV č. 1018			
	368/1	byt	podíl 529/5650
	368/2	byt	podíl 322/5650
	368/3	byt	podíl 530/5650
	368/4	byt	podíl 529/5650
	368/5	byt	podíl 322/5650
	368/6	byt	podíl 530/5650
	368/7	byt	podíl 529/5650
	368/8	byt	podíl 322/5650
	368/9	byt	podíl 528/5650
	368/10	byt	podíl 434/5650
	368/11	byt	podíl 322/5650
	368/12	byt	podíl 437/5650
	368/13	garáž	podíl 158/5650
	368/14	garáž	podíl 158/5650
Způsob ochrany			

Poznámka : Na LV jsou evidována zástavní práva smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na nemovitosti je pohlíženo jako na nezatížené.

A.3 Rozsah odhadu

V předloženém odhadu je stanovena cena věcí nemovitých.

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých panem JUDr. Josefem Milichovským, správcem konkurzní podstaty zástupcem společnosti VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol. s r.o., IČ: 263 09 157, Koliště 259/55, Zábrdovice, 602 00 Brno, panem Cigánkem, jednatelem společnosti EXIMET TRAFO, spol. s r.o., panem Fikarem, bývalým správcem budov společnosti EXIMET TRAFO, spol. s r.o. a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 24.09.2014 a 14.11.2013, za účasti zpracovatele posudku Ing. Šárky Švancarové a za účasti zástupců firmy EXIMET TRAFO, spol. s r.o..

Stanovení ceny oceňovaných věcí nemovitých je zpracováno pro stav ke dni místního šetření t.j. 24.09.2014.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje

podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem poskytnutí úvěrových prostředků oproti zástavnímu právu k oceňované nemovitosti.

A.4 Věcná břemena a jiné nároky

Podle sdělení objednatele a dle předloženého listu vlastnictví č. 746 a 1018 není na oceňovaných nemovitostech zapsaných na LV č. 749 a 1018 zapsáno žádné věcné břemeno.

Jiná věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Oceňované nemovitosti nejsou umístěny v záplavovém území.

Přístup k areálu Jevišovice č. pop. 105 bez rizika z veřejné komunikace parc. č. 1759/16 a 1746/1 v majetku Města Jevišovice.

Objekt č. pop. 278 je přístupný přes pozemek parc. č. 1265/5 v majetku města Jevišovice a 1265/6 v majetku soukromé osoby.

Přístup k pozemku parc. č. 100/7 není z komunikace, pouze přes cizí pozemky.

Přístup k objektu č. pop. 368 je přes pozemky parc. č. 994/120 a 994/56 v majetku města Jevišovice.

A.5 Podklady pro zpracování posudku

A.5.1 Dodané vlastníkem nemovitostí

- výsledek místního šetření ze dne 24.09.2014 a 14.11.2013,
- informace získané při místním šetření od zástupců společnosti EXIMET TRAFO, spol. s.r.o., pana Fikara, správce budov, Cigánka jednatele,
- LV č. 746 a 1018 ze dne 30.10.2014, vyhotovil český úřad zeměměřický a katastrální – SCD,
- části původní projektové dokumentace na stavby areálu Jevišovice 105, objektu č. pop. 368 a č. pop. 278,
- schémata rozvodů sítí v areálu – voda, kanalizace, plyn, stlačené plyny, elektřina, teplovody a další, vyhotoveno správou budov společnosti EXIMET TRAFO, spol. s.r.o., panem Fikarem,
- schémata umístění budov v areálu, vyhotoveno správou budov společnosti EXIMET TRAFO, spol. s.r.o., panem Fikarem,

A.5.2 Opatřené znalcem

- interní databáze znalce
- ceník URS Praha a.s. – Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2014
- výběr z databáze Realitních serverů

A.5.3 Ostatní podklady

- zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku,
- Úřední oceňování majetku, 2014, Prof. Bradáč a kol.
- Mapy.cz, nahlížení do cuzk a další veřejné zdroje z internetu
- výpočetní program ABN 2014,
- ostatní veřejné zdroje mapy.cz, cuzk.cz a další

B METODY OCEŇOVÁNÍ

Přehled oceňovacích metod :

B.1. administrativní cena

B.2. metoda zjištění věcné hodnoty

B.3. metoda výnosová

B.4. metoda porovnávání obchodovatelných cen

B.1 Administrativní cena

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je věc nemovitá oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb. a vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky 199/2014 Sb..

B.2 Metoda zjištění věcné hodnoty

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než by činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

B.3 Metoda výnosová

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap. Nakládání s odpisy/amortizací pro účely CS. Z čistého zisku, **pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech**, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitostí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitostí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitostí za reprodukční cenu.

B.4 Porovnání obchodovatelných cen

(též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“)

Obvyklá cena (ozn. zpravidla CO nebo COB) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění oceňování na základě tržní hodnoty (tržní hodnota = odhadnutá

částka, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku). **Základní metodou ocenění je metoda porovnávací, zásada: vše by se mělo odvíjet od trhu.** Pokud však se daný druh majetku na trhu neobchoduje, je třeba použít přiměřeně jinou náhradní metodiku; je však třeba na tuto skutečnost výslovně upozornit.

Někteří autoři literatury pro oceňování nemovitostí dřívější i současní uvádějí, že důležitou hodnotou jsou reprodukční náklady; v tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru ženou hodnotu k reprodukční ceně. Důvod je nasnadě: pokud bude určitý druh nemovitostí velmi ziskový, vznikne po nich poptávka, budou se ve velkém množství stavět, vznikne nadbytek, bude problém je pronajmout a jejich výnosová hodnota klesne. Toto bude trvat až do doby, kdy se např. některé z těchto nemovitostí použijí na něco jiného a vznikne rovnováha, resp. nedostatek a začnou se opět stavět.

Je proto třeba za jedno z vyjádření hodnoty nemovitosti, která by nepodléhala konjunkturálním vlivům, považovat zjištění pomocí hodnoty reprodukční, snížené o přiměřené opotřebení.

Pokud se týká obecné hodnoty, pak v zahraničí (a také u nás od minulého století do druhé světové války) se někdy jako obvyklá cena uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší váhou na hodnotu výnosovou.

Pro stavební pozemky a zahrady se využijí cenové mapy pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vypracovány na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pomocně je možno použít i cenových map obcí podobných, při respektování jejich odlišností.

Pokud takové mapy nejsou, je možno někdy využít srovnávací indexovou metodu, kdy na základě porovnání polohy a vybavenosti jednotlivých pozemků pomocí indexů je ze známé ceny některých pozemků odvozována cena pozemků dalších.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.

V současné době je používán i pojem „tržní cena v tísně“ pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová ap.),
- opravitelnosti,
- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikosti, využitelnosti, stupni údržby, umístění a vlivů okolí.

Platí, že obvyklá cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP podle vztahu

$$CO = CČ \times KP$$

Z toho koeficient prodejnosti nemovitosti -i- je dán poměrem obvyklé a časové ceny této věci (nemovitosti)

$$CČCOBKPi =$$

Koeficient prodejnosti je definován jako průměr z koeficientů prodejnosti KP_i , získaných jako poměr mezi skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě podle vztahu

$$nKP_i = \frac{\sum C_{p,i}}{\sum C_{c,i}}$$

Za dostačující (statisticky významný) počet je považováno $n = 15$ věcí. Statisticky významné odchylky se do souboru nezahrnují.

Zjednodušeně řečeno koeficient prodejnosti vyjadřuje, kolikrát se obdobné věci v daném místě prodávají dražší nebo levněji, než odpovídá jejich časové ceně.

Tato zdánlivě jednoduchá srovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problémem zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto by mohly podat informace realitní kanceláře, což ovšem vzhledem k jejich profesní etice zřejmě není oficiálně možné.

Dalším, ryze odborným úskalím bude reprezentativnost daného porovnání. Nemovitostí se v daném místě neprodává zdaleka tolik, jako například automobilů. Navíc automobily jsou věci přemístitelné, takže stejně opotřeбенé vozy téže značky a typu budou mít v jednom místě stejnou časovou i obvyklou cenu. Toto ovšem nelze říci o nemovitostech. Až na stejné typové domky v jedné ulici je prakticky vyloučeno, aby měly stejný koeficient prodejnosti. A i zde bude možná rozdíl, bude-li se jednat o jeden konec ulice blíže k městu, s obyvateli určité skupiny, nebo o konec druhý, dále od města, s obyvateli jiného profesního a sociálního složení. Jinak budou rozdíly v koeficientu prodejnosti ve vztahu k dnešním vyhláskovým cenám podstatné zejména pokud se týká polohy a využitelnosti nemovitosti.

Porovnání věcí nemovitých jako celku

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v ocenění podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny.

Jednotlivé koeficienty vyjadřují, kolikrát (z hlediska vlivu na cenu) je srovnávací objekt lepší než oceňovaný.

Koeficienty porovnávací metody

Obecně ke koeficientům

Při cenovém porovnávání je třeba uvažovat nemovitosti polohou i typem velmi podobné. Při stavu, kdy v daném kritériu jsou nemovitosti z cenového hlediska totožné, je koeficient roven jedné. Pokud se srovnávací nemovitost v daném kritériu jeví cenově lepší než nemovitost oceňovaná, je koeficient vyšší než jedna, v případě opačném je koeficient menší než jedna.

Pokud jsou v některém kritériu nemovitosti výrazně odlišné, pak se vliv ostatních kritérií projeví méně, tedy ostatní koeficienty se více blíží jedné.

Pro cenové porovnání se pro výpočet indexu odlišnosti zpravidla používají koeficienty uvedené v tabulce č. 1.

Tab. 1 - Koeficienty porovnávací metody

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným objektem

Č.	Koeficient	Označení	Zahrnuje vliv	Rozpětí zpravidla
1	Redukce pramene ceny	K1	– věrohodnosti zdroje	0,70 až 1,00
= cena po redukcí na pramen ceny				
2	Velikosti objektu	K2	– přednostně poměr užitných ploch – výjimečně poměr obestavěného prostoru	Dáno výsledkem výpočtu Nepoužije se při porovnávání jednotkových cen objektů
= cena po úpravě na velikost objektu				
3	Polohy	K3	– charakteristiky obce – dopravní dostupnosti – životního prostředí – přírodní lokality – okolní zástavby – napojení na IS – využití resp. další využitelnost pozemků	Je třeba uvažovat nemovitosti polohou velmi podobné. Rozpětí: 0,90 až 1,10
4	Provedení a vybavení	K4	– konstrukčního systému – kvality provedení – technického vybavení	Zpravidla 0,80 až 1,20
5	Celkového stavu	K5	– doby dalšího trvání – možnosti změny způsobu využití – nutnosti investic do provozuschopného stavu; při potřebě značných investic se ocení jako provozuschopný objekt a nutné investice se v závěru odečtou (tzv. metoda zbytku)	0,22 až 1,5

6	Vlivu pozemku	K6	- vlastnictví pozemku pod stavbou - velikosti souboru pozemků k objektu celkem - u pozemku částečně cizího v rozmezí 0,85 až 1,00	- pozemek cizí 0,85 - vlastní, velikost do 1,5×ZP objektu.... 1,00 - do 2 × ZP 1,05 - do 3 × ZP 1,10 - do 5 × ZP 1,20 - nad 5 × ZP . individuálně
7	Úvaha zpracovatele ocenění	K7	- věcných práv k nemovitostem - vztahu nemovitosti ke katastru - zajištění přístupu - rizikové polohy - dalšího subjektivního posouzení	0,80 až 1,20

Uvedené koeficienty jsou doporučené; v konkrétních případech může zpracovatel ocenění použít se zdůvodněním i koeficienty jiné, ve větším resp. menším počtu. Vodítkem může být také posouzení vlivů vyjmenovaných viz níže.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích nemovitostí mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny nemovitosti. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00. Nejčastěji jsou však k dispozici pro porovnání nabídkové ceny z realitních inzercí, kde ceny sice mohou, ale ve velké většině případů neodpovídají skutečným tržním resp. prodejním hodnotám vzhledem k tomu, že tržní cena vzniká vyrovnáním nabídky s poptávkou. U jiného zdroje, než jsou prodejní ceny, bude tedy jeho hodnota nižší než 1,00. Pokud používáme aktuální ceny realitní inzerce, které nesledujeme dlouhodobě, může se hodnota koeficientu blížit 0,85. Čím déle sledujeme pohyb ceny, tím více se vyrovnává nabídka s poptávkou a tím se tedy hodnota koeficientu bude blížit k 1,00.

Koeficient velikosti objektu

U nemovitosti je důležitým faktorem poměr užitné plochy k celkové podlahové ploše a dále obestavěný prostor ve vztahu k zastavěné ploše a počtu podlaží. Tento koeficient se nepoužije při porovnání jednotkových cen objektů.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má různý význam u odlišných typů nemovitostí. Proto je dále rozčleněn podle jednotlivých typů objektů a kurzívou jsou uvedeny různé stupně vlivů, od nejméně příznivého po nejpříznivější.

KOEFICIENT POLOHY - STAVEBNÍ POZEMKY PRO KOMERČNÍ VÝSTAVBU

Vlivy k posouzení:

- územní plán a omezení (stavební omezení, omezení užívání pozemku (CHKO, zátopové území apod.)),
- obec (úřady, pracovní příležitosti, obchod, služby, kultura, školství, sport, zdravotnictví, veřejná doprava),
- poloha nemovitosti v obci (atraktivita oblasti, vhodnost polohy vzhledem k účelu užití stavby)
- základové podmínky (svažité pozemek, podzemní vody,...),
- přístup, příjezd – komunikace (povrch nezpevněný, zpevněný, betonový, dlážděný)

- napojení na veřejné inženýrské sítě,
- docházkové vzdálenosti na MHD, do centra apod.
- přírodní lokalita a životní prostředí,
- okolní zástavba - účinky okolí negativní, pozitivní,
- obyvatelstvo v okolí,
- dostupnost služeb v okolí nemovitosti,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti,

KOEFICIENT POLOHY - OBJEKTY PRO SKLADOVÁNÍ A MANIPULACI

Vlivy k posouzení:

- obec z hlediska potřeby objektů pro skladování a manipulaci, zda využití možno obcí, nebo jinými nájemníky, vlastníky,
- dopravní dostupnost,
- poloha nemovitosti v obci,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.

KOEFICIENT POLOHY - OBJEKTY PRO PRŮMYSL

(výrobní areály, stavby a zařízení stavebnictví, včetně navazujících pomocných provozů, vnitřních komunikací, odstavných ploch a technického vybavení)

Vlivy k posouzení:

- obec z hlediska potřeb a možnosti využití objektů pro průmysl, z hlediska dostupnosti pracovních sil,
- poloha nemovitosti v obci, vzdálenost od obytné zóny (omezení – hluk, emise,...),
- dopravní dostupnost,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.

KOEFICIENT POLOHY - OBJEKTY PRO ENERGETIKU

(Rozvody a zařízení sloužící zásobování elektrickou energií, trafostanice včetně VN přípojek, elektrárny, teplárny, rozvodny, kotelny, výměňkové stanice, sdělovací sítě, pilíře pro elektroměry, skříně pro rozvody. Speciální stavby pro energetiku (chladicí věže, komíny, přehrady a nádrže, jezy včetně hydraulických částí, složiště popela včetně hrází, úložiště vyhořelých palivových článků.)

Vlivy k posouzení:

- obec z hlediska potřeby objektů pro energetiku,
- poloha objektu v obci, terén, vzdálenost od obytné zóny (omezení – hluk, emise,...),
- dopravní dostupnost,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.

Koeficient provedení a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi objektem srovnávacím a oceňovaným hodnotí stavební prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti a vybavení objektu, a to z hlediska jejich předpokládaného vlivu celkem na tržní cenu nemovitosti. Pokud se jeví prvky u srovnávacího objektu cenově dražší (bez ohledu na velikost objektu, jen provedení, a také bez ohledu na opotřebení, jež je obsaženo v koeficientu celkového stavu), pak je koeficient vyšší než jedna. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U objektů provedení přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího objektu, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient celkového stavu

Pro celkový stav nemovitosti je důležité nejen opotřebení, ale zejména doba dalšího trvání provozuschopném stavu, která vyjadřuje dobu do zchátrání, za předpokladu běžné údržby.

Dalším důležitým vlivem je hledisko možnosti změny způsobu využití objektu s ohledem na vnitřní dispozici a uspořádání. Komerční nemovitost, která má větší možnost variability, může být rychleji a snadněji adaptována na jiné využití, které je na trhu s nemovitostmi žádané.

Třetím faktorem je provedení nezbytně nutných investic, aby byl objekt v provozuschopném stavu. Nutné jednorázové investice většího rozsahu ovšem budou zohledněny tak, že se nemovitost ocení jako běžně provozuschopná a nutné investice na jednorázovou opravu se od takto zjištěné ceny odečtou v předpokládané výši.

Pokud se jeví z hlediska tohoto kritéria srovnávací objektu cenově dražší (opět bez ohledu na velikost objektu, jen stavem opotřebení), pak je koeficient vyšší než jedna. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U objektů provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně znám stav srovnávacího objektu, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kriterium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se nemovitost ocení jako bezriziková, rizika se jen uvedou v ocenění a jejich vliv na obvyklou

cenu zohlední ČS. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma.

C. POPIS A VÝPOČET OCENĚNÍ

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Na žádost objednatele může být provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v platném znění). Ze strany objednatele nebyla v řešeném případě administrativní cena požadována.

Ocenění časovou cenou (věcná hodnota) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 199/2014 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti, nebo jiné ceníkové základny např. URS Praha, RTS Brno a pod.

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny v čase a místě podle odborné úvahy zpracovatele - znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Předmět ocenění

- 1.1. **Areál firmy EXIMET TRAF0, spol. s r.o. Jevišovice 105 s pozemky v k.ú. Jevišovice**
- 1.2. **Objekt bydlení č.p.p. 278 na parc.č. st. 295 s pozemky parc. č. 1266/3, 1266/4 v k.ú. Jevišovice**
- 1.3. **Bytové a nebytové jednotky v bytovém domě č.p.p. 368 na parc.č. st. 662 s pozemky parc. č. st. 662 a 1888 v k.ú. Jevišovice**
- 1.4. **Pozemek v k.ú. Jevišovice**

C.1. Věcná hodnota

Ocenění předmětného majetku je provedeno na základě užitné plochy jednotlivých budov a následného zjištění reprodukční hodnoty (R_c). Tato reprodukční hodnota je pak na základě opotřebení upravena na věcnou hodnotu zůstatkovou ($\check{R}_c$).

$$R_c = O_p \times J_c$$

kde :

R_c reprodukční hodnota

O_p užitná plocha

J_c jedná se o cenový ukazatel na jednotku užitné plochy dle místních podmínek, cenová hladina byla konzultována s místními stavebními firmami

$$\check{R}_c = R_c (1 - M_{to})$$

kde :

$\check{R}_c$ věcná hodnota zůstatková

M_{to} míra ekonomického opotřebení (stáří / ekonomická životnost)

(ekonomická životnost je v tomto případě předpokládaná doba, zajišťující při stávajícím estetickém a technickém standardu stabilizovaný výnos v dané hladině)

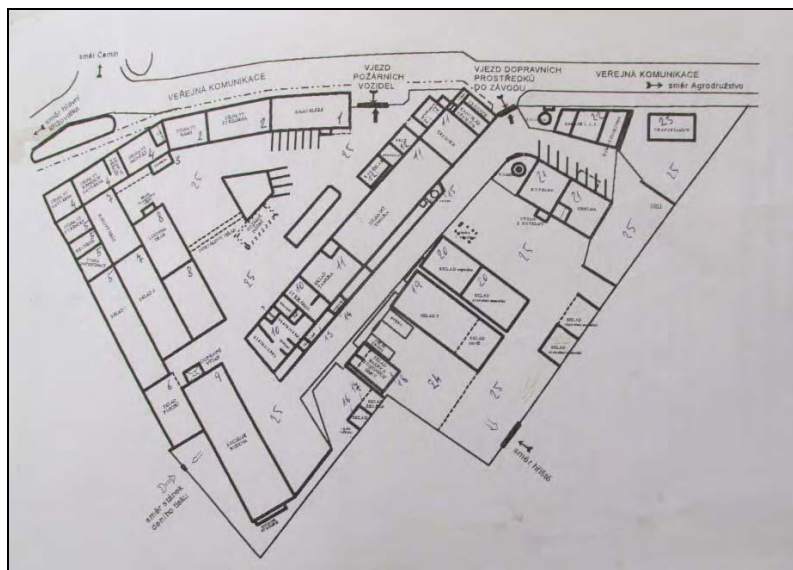
C.1.1. Informace o oblasti

Městečko Jevišovice leží na území okresu Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Znojmo. Obec Jevišovice je vzdálené severně od Znojma asi 17km. Tuto oblast řadíme do turistický atraktivního Podyjí. V městečku žije trvale zhruba 1170 obyvatel. Obec je vzdálená asi 17 km od rakouských hranic. Občanská vybavenost je přiměřená – ZŠ a MŠ, lékaři a zubař, pošta, domov důchodců, sportoviště a koupaliště. Městečko má veřejný vodovod, plyn a kanalizaci. Jevišovice leží v průměrné výšce 352 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1289. Celková katastrální plocha obce je 785 ha, z toho orná půda zabírá 75%. Lesy zabírají jen cca desetinu plochy katastru obce. V obci jsou ovocné sady. Na severním okraji Jevišovic směrem východním od hlavní silnice II/361 meandruje kolem starého zámku řeka Jevišovka. Na západ od silnice cca 300m je hráz vodní nádrže Jevišovice a na jejím pravém břehu jsou zahrady a chaty rekreační oblasti s kempem. Silnice II/361 vede ze severu z Jaroměřic nad Rokytnou přes Jevišovice na jih do Znojma. Křižuje ji silnice II/398 od západu odbočující ze silnice z Brna do Znojma (I/38) v Pavlicích směrem na východ do Jevišovic (8km). Pokračuje dál na jihovýchod podél řeky Jevišovky přes Rudlice a za nimi na sever do Mikulovic a Horních Dunajovic. Železniční spojení městečko nemá, nejbližší žel. stanice je 11km na západ.

C.1.2. Celkový popis a umístění věcí nemovitých

Areál je situovaný podél jihovýchodní hranice kulturně sportovního centra s restaurací zvaného Sýpka u kruhové křižovatky dvou hlavních komunikací na jihovýchodní straně městečka. Východní stranu areálu ohraničuje místní komunikace, vedoucí podél zdi parku Nového zámku, která odbočuje za kostelem ze silnice II/398. Z této komunikace se vjíždí do areálu asi 120m od odbočky z hlavní silnice. Areál je napojen na vodovod, zemní plyn a kanalizaci. Elektřina je z trafostanice v areálu.

V areálu jsou provedeny rozvody elektřiny do všech objektů (mimo plechového skladu), vody a kanalizace do objektů inv. č. 10001, 10012, 10006, vytápění z centrální kotelny bylo zrušeno a nahrazeno vytápěním plynovým lokálním pro objekty inv. č. 10001-10006. V areálu jsou rozvody počítačové sítě do hlavních výrobních objektů. Do všech objektů jsou provedeny rozvody vnitřního telefonu. Rozvod stlačené vzduchu je do výrobních prostor montáží.



C.1.2.1. – Areál Jevišovice č. pop. 105

1. Administrativní budova (parc.č.st. 175, inv. č. 10001) – stojí po pravé straně širokého vjezdu do areálu. Zděný dvoupodlažní objekt, stropy z hurdisek, s rovnou střechou, obdélníkového půdorysu, délky 24,8m, šířky 10,24m, výška 5,4m s přístavbou zádveří 1,53m x 9,53m, výška 3,20m. Stáří cca 50 let. Objekt má na volné jižní štitové straně a pravé polovině dvorní strany objektu přízemní přístavbu vstupní chodby se závětrím. Plocha zastavěné části je 236m².

Inv. č.10001	Administrativní budova	Výška m	Délka m	Šířka m	Plocha m
1	KANCELÁŘ 1	2,68	3,75	4,1	15,375
2	KANCELÁŘ 2	2,68	3,8	5,1	19,38
3	KANCELÁŘ 3	2,68	3,5	4,75	16,625
4	KANCELÁŘ 4	2,68	3,5	4,75	16,625
5	KANCELÁŘ 5	2,68	4,3	5,9	25,37
6	KANCELÁŘ 6	2,68	7,9	3,8	30,02
7	KANCELÁŘ 7	2,68	4,7	3,8	17,86
8	WC MUŽI 2.NP	2,68	1,15	1,5	1,725
9	WC ŽENY 2.NP	2,68	1,15	1,5	1,725
	CHODBA - kanceláře	2,68	1	11,95	11,95
10	KANCELÁŘ 10	2,87	3,75	4,1	15,375
11	KANCELÁŘ 11	2,87	3,8	5,1	19,38
12	KANCELÁŘ 12	2,87	3,5	4,75	16,625
13	KANCELÁŘ 13	2,87	3,5	4,75	16,625
14	TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA + POČÍTAČ	2,87	4,3	5,9	25,37
15	WC MUŽI 1.NP	2,87	7,9	3,8	30,02
16	WC ŽENY 1.NP	2,87	4,7	3,8	17,86
17	CHODBA - kanceláře	2,87	1,15	1,5	1,725
18	CHODBA - vedle odbytu	2,87	1,15	1,5	1,725
19	KANCELÁŘ 19	2,87	1	11,95	11,95
20	KANCELÁŘ 20	2,87	1	11,95	11,95
21	KANCELÁŘ 21	2,87	1	12,65	12,65
	Celkem				337,91

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy HURDIS, střecha plochá, krytina povlaková, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená, dveře Jihlava do ocelových zárubní, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl nátěr. Obklady keramické na soc. zařízení a za kuchyňskou linkou. Podlahy PVC na betonu nebo teracová dlažba, schody z umělého kamene. Vytápění kotlem na plyn centrální, radiátory litinové nebo deskové. V oknech mříže.

2. Výroba trafo příprava materiálu(na parc.č.st. 279/1) – příprava materiálu, inv. č. 10002, přiléhá k AB ze severní strany – starší zděný výrobní objekt přízemní se sedlovou střechou, stropy do kleneb a travers, obdélníkového půdorysu. Uliční strana má délku 33,3m, dvorní strana 30,80m, šířka objektu je 10,24m, výška 4,66m. Plocha zastavěná objektem je 311,6m². Obsahuje 2 výrobní prostory.

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy klenbové cihelné nebo betonové, střecha sedlová, krov tradiční dřevěný, krytina pálená, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna ocelová, dřevěná, sklobetonová jednoduchá nebo zdvojená, dveře plechové nebo typizované do ocelových zárubní, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl nátěr. Obklady nejsou. Podlahy beton. Vytápění kotlem na plyn, radiátory deskové nebo registry. Vrata roletová.

Užitná plocha - 271,35m²

3. Výroba trafo (na parc.č.st. 279/1) – výroba velkých, traf navazuje na severní štít předchozího objektu v délce 44,40m z uliční strany, šířka je 10,24m, výška 4,88m. Je stejně vysoký jako sousední část výroby. Zděný objekt stejného stáří jako č.2 se sedlovou střechou, stropy z kleneb a nebo travers. Na pravé dvorní straně je přistavěna řezárna (č.18) o rozměrech 8,94m x 6,55m, výšky 3,60m, na levé polovině k dvorní

straně přiléhá objekt skladu a brusírny, s hřebenem střechy kolmým k hřebenu střechy výroby. Mezi řezárnou a skladem je podél dvorní strany výroby ocelový přístřešek. Plocha zastavěná objektem je 438m². Obsahuje 6 výrobních prostor.

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy klenbové cihelné nebo betonové, střecha sedlová, krov tradiční dřevěný, krytina pálená, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna ocelová, dřevěná, sklobetonová jednoduchá nebo zdvojená, dveře plechové nebo typizované do ocelových zárubní, vrata ocelová, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl nátěr. Obklady nejsou. Podlahy beton. Vytápění kotlem na plyn lokálními průmyslovými topidly nebo registry. Zděné komíny.

Inv. č. 10002	Výška m	Délka m	Šířka m	Plocha m
ŘEZARNA	2,89	6,19	6,24	38,6256
ZKUŠEBNA V.T.	4,82	4,3	5,43	23,349
SKLAD V.T.	4,81	9,07	11,49	104,2143
DÍLNA V.T. LISOVNA	4,83	8,98	4,93	44,2714
NAVIJARNA V.T. - 1	4,79	8,97	11,38	102,0786
NAVIJARNA V.T. - 2 - TLUMIVKY	4,72	7,82	8,96	70,0672
Celkem				382,60

Řezárna na parc.č. st. 279/1- zděný přízemní objekt přistavěný k dvorní obvodové zdi výroby trať (č.3). Přízemní nižší přístavba k objektu výroby trať s rovnou střechou z hrd do I profilů a s plechovou krytinou.

4. Sklad, brusárna (na parc.č.st. 279/1) – inv. č. 10004, 10003, stojí podél hranice dvora sousední Sýpky na severozápadní podélné straně areálu – zděný objekt obdélníkového půdorysu v délce 74m a v šířce 9,2m, výška 4,27m. Přízemní s nízkým zastřešením, stropy klenbové, z hrdisek, rovné. Plocha zastavěná objektem je 681m². Obsahuje 6 výrobních prostor. Za tímto skladem se nachází plechový jednoduchý sklad – ocelový přístřešek o rozměrech 18,80m x 9,20m.

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy rovné, HURDIS nebo betonové, klenbové střecha sedlová, krov tradiční dřevěný, krytina pálená, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna ocelová, dřevěná, sklobetonová jednoduchá i dvojí, dveře plechové nebo typizované do ocelových zárubní, vrata plechová, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl nátěr. Obklady nejsou. Podlahy beton. Vytápění kotlem na plyn lokálními průmyslovými topidly nebo registry.

BUDOVA DÍLNA SVAŘENÍ inv. č. 10004	Výška m	Délka m	Šířka m	Plocha m
DÍLNA V.T. -	4,26	8,44	8,51	71,8244
DÍLNA V.T. - PŘÍPRAVA	4,5	6,81	7,69	52,3689
BUDOVA IMPREGNACE SKLAD inv. č. 10003				0
DÍLNA - VYSOUŠECÍ PEC	4,48	7,66	13,44	102,9504
SKLAD	3,01	20,88	7,6	158,688
KANCELÁŘ 5	2,52	3,34	3,28	10,9552
KANCELÁŘ 6	2,53	3,34	3,28	10,9552
chodba	2,55	4,1	6,69	27,429
Celkem				435,1711

5. Sklad (na parc.č.st. 279/1) - stojí podél dvorní (jihovýchodní) strany skladu č.4 a objektem lisovny (č. 7), která je rovnoběžná se skladem č. 4 odsazená o 10,2m. V této proluce byl nově postaven sklad č. 5 se sedlovou o něco vyšší střechou než oba objekty po stranách. Tento nový objekt má ocelovou nosnou konstrukci, střechu prosvětlenou 6 pásy sklolaminátu, krytina plechová, okna taktéž sklolaminátová, vrata sekční, na podlaží je dlažba nebo beton. Začíná u objektu č. 3 a končí jako zastřešený průjezd u objektu č. 6, v celkové délce 61,5m a stejně široký jako mezera mezi objekty č. 4 a č.7- 10,2m. Plocha zastavěná objektem je 627m². Obsahuje 2 výrobní prostory.

Užitná plocha činí – **522,35m²**

6. Lisovna (na parc.č.st. 279/1) – inv. č. 10005, průmyslová přízemní hala s rozpětím vazníků 12m, strop rovný, střecha sedlová, krytina plechová, obezdění z cihel , okna ocelová dvojité, vata plechová, sokl nátěr. Vnitřní a venkovní omítky hladké. Podlaha betonová. Plocha zastavěná objektem je 483,5m². Obsahuje 2 výrobní prostory.

Užitná plocha činí – **445,83m²**

7. Sociální budova (na parc.č.st. 279/2)- inv. č. 10006, objekt je z roku 1988. Třípodlažní budova s rovnou střechou. Stropy z betonových panelů, nosné zdivo z cihelných tvárnic, krytina živičná. Bez vytáhu s centrálním vytápěním. Napojení na inženýrské sítě včetně plynu.

V 1.NP je administrativa, jídelna a soc. zařízení výška 3,20m, v 2.NP a 3.NP sociální zázemí, částečně výroba a sklady, výška 3,30m. Plocha zastavěná objektem je 593m².

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy rovné prefa, střecha plochá, krytina povlaková, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená nebo ocelová, dveře Jihlava do ocelových zárubní nebo plechové, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl kabřinec. Obklady keramické na soc. zařízení a v prostorách jídelny. Podlahy PVC na betonu nebo teracová a keramická dlažba, schody z umělého kamene. Vytápění kotlem na plyn centrální, radiátory litinové nebo deskové. Venkovní nerezový komín od kotle ÚT. Objekt byl vybudován v roce 1988.

Užitná plocha objektu - **1 285,20m²**

8. Nástrojárna (na parc.č.st. 279/1)- inv. č. 10006, přízemní objekt s mírně skloněnou sedlovou střechou byl přistavěn na levé straně severního dvora areálu k nejstarší podélné hale výroby (č.15), volným severozápadním štítem proti sociální budově. Objekt má půdorysný rozměr 21,70m x 12,90m, výška 4,70m.

Jedná se o zděný objekt, stropy z heraklitu do travers, podlaha betonová, krytina plechová. Směrem do jižního dvora jsou situovány dva zděné přístavky a rampa. Plocha zastavěná objektem je 280m². Ze zadní strany je umístěn výměník tepla pro bývalý rozvod tepla o rozměrech 2,75m x 3,88m , v. 2,75m a 3,83m x 3,20m , v. 2,10m. Vrata plechová.

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy klenbové cihelné nebo betonové, střecha sedlová, krov tradiční dřevěný, krytina pálená, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna ocelová, dřevěná, sklobetonová, dveře plechové nebo typizované Jihlava do ocelových zárubní, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl není. Obklady nejsou. Podlahy beton. Vytápění na plyn lokální průmyslové.

Užitná plocha – **210,00m²**

9. Výrobní hala – linka + expedice na parc.č. st. 174 – inv. č. 10006, nejstarší objekt, stojí mezi severní částí a jižní částí areálu. Příjezd je možný z obou vjezdů do areálu. Štítová jihovýchodní strana objektu je volná podél místní komunikace. Oplocený areál s bránou začíná u jižního rohu objektu. Směrem do jižního dvora je podélná obvodová zeď rozdělena pilastry s obloukovým zaklenutím. V každém oblouku je okno s dvojitým zasklením (venkovní ocelové neotvíravé). V prvním poli je v oblouku vstup do objektu s plastovým oknem a dveřmi. Na severovýchodní podélné straně je stejné členění fasády, jen u vjezdu do areálu je před lícem objektu přistavěn nižší objekt s pultovou střechou (impregnace - č. 16).

Jedná se o objekt délky 66m , šířky 12,60m, výška 4,50m. Zděný objekt je přízemní, převážně s dřevěnými stropy a krovem, s valbami v sedlové střeše. Má krytinu z pálené tašky bobrovky. Do objektu jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Plocha zastavěná objektem je 1060m². Obsahuje 7 výrobních prostor. Čelně u objektu je přístavba vrátnice která obsahuje vstupní prostor, kancelář vrátného a sociální část. Jedná se půdorysně o část 12,20m x 6,00m, výška 3,0m.

Byl postaven klasicky jako zděný, stropy klenbové cihelné nebo betonové, střecha sedlová, krov tradiční dřevěný, krytina pálená, oplechování z pozinkovaného plechu. Okna ocelová, dřevěná, sklobetonová, dveře plechové nebo typizované Jihlava do ocelových zárubní, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl není. Obklady nejsou. Podlahy beton. Vytápění na plyn lokální průmyslové nebo registry a vytápění z kotel ÚT na plyn.

Užitná plocha - **680m²**.

10. Impregnace na parc.č. st. 174 - plocha přístavby je zahrnuta do plochy výrobní haly - zděný přízemní objekt s mírně skloněnou pultovou střechou je přistavěný k nosné zdi sousední výroby. Strop rovný, krytina plechová. Rozměry přístavby – délka 30,7m a šířka 5,4m.

Užitná plocha - **140m²**.

11. Sklad barev (na parc.č.st. 482)- inv. č. 10009, přízemní objekt s rovnou střechou stojí proti nástrojárně na jižním dvoře, kratší stranou proti nástrojárně. Mezi nástrojárnou a skladem je vzdálenost cca 11,5m. Tento jižní dvůr je přístupný dalším vjezdem do areálu, ze stejné komunikace o cca 30m dál než vjezd do severního dvora. Sklad barev má podél delší, severozápadní strany rampu. Střecha plechová. Plocha zastavěná objektem je 114m². Půdorysný rozměr objektu je 13,10m x 6,90m, výška 3,00m.

Užitná plocha – 75m²

10. Kotelna (na parc.č.st. 481)- inv. č. 10012, je situována po levé straně vjezdu do jižního dvora. Stojí samostatně, kratší stranou proti objektu výrobní (č.15). Kotelna neslouží původnímu účelu. Hala přízemní, má rozpětí 12m, se sedlovými vazníky ocelovými, krytina plechová, podlaha betonová. Plocha zastavěná objektem je 306m². Objekt má obdélníkový půdorys o rozměrech 12,00m x 24,85m, výška nejvyšší 4,5m. Obsahuje kotelnu a uhelnu.

Užitná plocha – 0m²

11. Trafostanice (na parc.č. 483) – je situována v jižním cípu areálu, delší stranou 1,8m vzdálená od jeho oplocení podél místní komunikace. Zděný objekt s ocelovou střešní konstrukcí, pultovou střechou má jedno nadzemní podlaží a dvě trafokobky. Plocha zastavěná objektem je 95m². Objekt má obdélníkový půdorys o rozměrech 12,90m x 7,30m, výška nejvyšší 4,90m. Obsahuje 3 prostory pro umístění traf.

Užitná plocha – 0m²

12. Garáže a kompresorovna (na parc.č. 592/1 a 592/2) - tato stavba je na 2 cizích pozemcích a to ve vlastnictví města Jevišovice a firmy ABB. (Parc.č. st. 592/1 je zapsána na LV č. 10001 a parc.č.st. 592/2 na LV č. 859). Objekt je situován vedle vjezdu do jižního dvora areálu. Průjezd mezi kotelnou na protější straně a vjezdem do 4 garážových vrat je v nejužším místě 10m. Objekt je zděný s rovnou střechou z betonových panelů. Plocha zastavěná je 155,3m². Objekt má lichoběžníkový půdorys a obsahuje 4 prostory – 3 garáže a kompresorovnu. Výška objektu je 3,00-3,20m.

Užitná plocha činí – 132,00m²

13. Sklad (na parc.č. 1817/1) – inv. č. 10011 stojí uprostřed jižního dvora, kratší stranou proti výrobně (č.15) rovnoběžně se skaldem barev (č. 9) a sousedním skladem (č. 14). Jedná se o obloukovou trubkovou konstrukci překrytou laminátovou fólií. Vjezd je ze severovýchodní strany z manipulační plochy mezi výrobnou a vraty skladu (šířka průjezdu je 11,25m). Plocha zastavěná je 364,5m².

Užitná plocha činí – 360,00m²

14. Sklad (na parc.č. 1817/1) – inv. č. 10011, stojí rovnoběžně vedle skladu č.13. Lehký plechový sklad se sedlovou střechou, mírně skloněnou, plocha zastavěná skladem cca 183m². Horší technický stav.

Užitná plocha činí – 180,00m²

17. Sklad na parc.č. 1817/1 – je situován podél hranice areálu na jihozápadní straně, mezi objektem skladu barev a sociální budovou. Jedná se o plechový nezateplený sklad a otevřený přístřešek vedle něho, přístupný ze severovýchodní strany. Opláštění skladu hladkým plechem, krytina z profilovaného plechu bez oplechování a energií. Plocha skladu 24m², přístřešku 42m².

Užitná plocha činí – 66,00m²



Obr. č.1 : katastrální mapa, zdroj cuzk.cz



Obr. č.2 : územní plán, zdroj znojmo-city.cz

Technický stav:

Stáří – objekty byly postaveny v různých časových úsecích, původní zemědělské stavby jsou doplněny objekty z 70-90 let minulého století. Objekty jsou v dobrém technickém stavu, bez zjevných technických závad. Opotřebením je určeno lineární metodou na základě ekonomické životnosti.

Vhodnost využití a ekologické zatížení :

Stavby sloužily původně jako provozně – výrobní a správní objekty pro drobnou stojní výrobu – výroba traf. Možné využití na skladování nebo výrobu, včetně menšího sociálního a kancelářského zázemí. V evidenci KN je stavba evidována jako průmyslový objekt.

Venkovní úpravy :

Veškeré venkovní úpravy jsou na pozemku parc. č. st. 279/1 a 1817/1. Jedná se o přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace včetně šachet, plyn, elektřina, sdělovací kabely) a zpevněné asfaltové plochy, oplocení, vjezdové brány.

Pro účely tohoto ocenění je hodnota venkovních úprav vyjadřována % sazbou v časové hodnoty staveb. Vzhledem ke svému rozsahu je odpovídající sazba 12 %.

Pozemky :

Jedná se o pozemky v centrální části obce, plně zasiťované, v rovině.

Parc. č.	Výměra m ²	Druh pozemku
st. 174	1060	zastavěná plocha a nádvoří
st.175	236	zastavěná plocha a nádvoří
st.279/1	6080	zastavěná plocha a nádvoří
st.2779/2	593	zastavěná plocha a nádvoří
st.481	306	zastavěná plocha a nádvoří
st.482	114	zastavěná plocha a nádvoří
st.483	95	zastavěná plocha a nádvoří
1759/25	145	ostatní plocha
1817/1	6423	ostatní plocha
Celkem	15052	

Provozní areál

Uvedený areál má tyto kladné stránky :

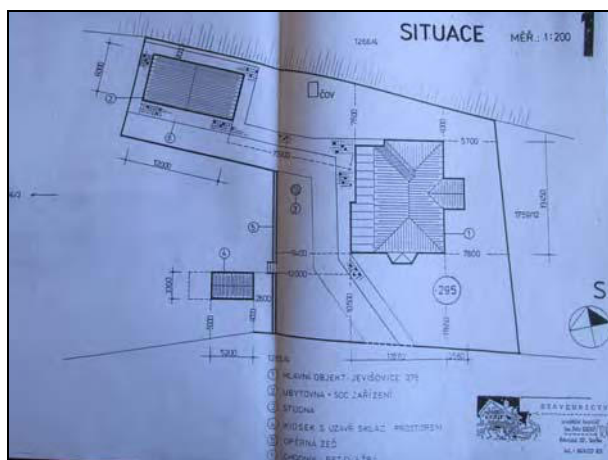
- dobrý technický stav,
- průběžná údržba a modernizace,
- možnost pronájmu několika různým subjektům
- je možné rozšíření na vlastních pozemcích
- umístění v centrální části obce
- přístup a síť bez rizika z veřejných částí

Uvedený areál má tyto slabší stránky :

- objekty jsou provozně náročnější na vytápění
- větší rozsah starších objektů, omezení možnost změny dispozice vzhledem k masivnímu konstrukčnímu systému
- problematický nájezd do areálu pro velmi velká nákladní vozidla
- v blízkosti bytová zástavba
- velmi velká vzdálenost na dálniční a rychlostní silniční síť
- druhotné využití pro nemovitosti je v obci velmi omezené
- v případě uvolnění na volné stavební pozemky se náklady na demolice odhadují na 3-4 mil. Kč

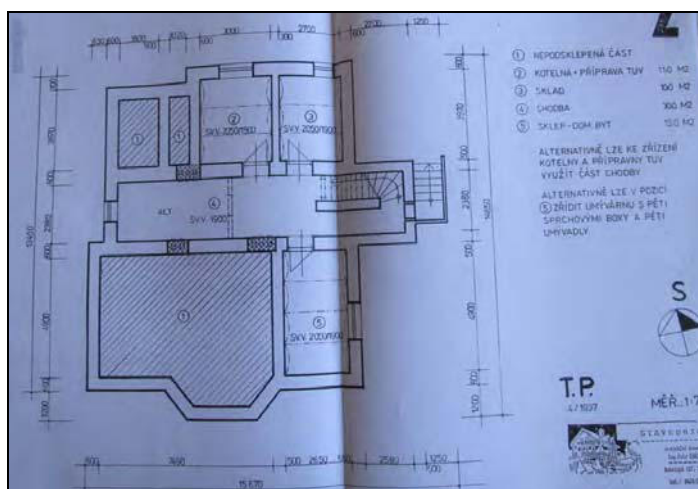
C.1.4.- Objekt bydlení č. pop. 278 s pozemky

Objekt bydlení (vila) je situován na severním okraji městečka. Stojí v mírném severovýchodním svahu, vzdálený od místní komunikace cca 10m na pravém břehu řeky Jevišovky. Asfaltová komunikace odbočuje za mostem přes Jevišovku doprava ze silnice II/361, vedoucí od severu do centra města. Dům stojí osaměle cca po 50m od silnice II/361, vpravo od místní komunikace, která pokračuje po vrstevnici dále na západ, k rekreační oblasti nad hrází vodní nádrže Jevišovka. V místní komunikaci jsou vedeny inženýrské sítě, elektřina je vedena vzduchem ze sloupu u cesty. Prostor kolem domu není oplocený, l domu vede dlážděný chodník. Do objektu je zaveden plyn, voda, elektřina i kanalizace. Vlevo od domu je na par. č. st. 295 ještě další, volně stojící přízemní objekt. Jednalo se zřejmě o sklad nebo rekreační chatu. Severně od tohoto objektu a sousední vily je les, svažující se k řece. Okolní pozemky mají parc. č. 1266/3 a 1266/4 k.ú. Jevišovice.

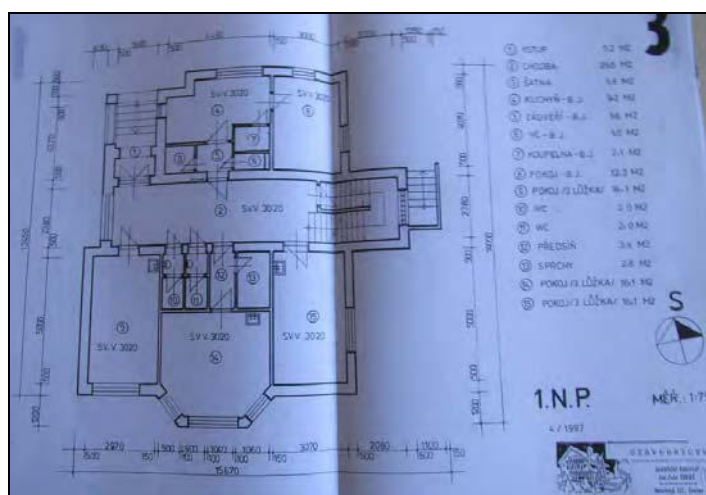


Dům má dvě nadzemní podlaží a valbovou střechu, bez zateplení. Směrem na východ je představen rizalit schodiště, směrem na západ na celou šířku domu je dvoupodlažní přístavba s rovným zastřešením, se vstupem po venkovních schodech na úroveň 1.NP ze severní strany. Dům je v mírném svahu, s podezdívkou 0,4 až 1,0m.

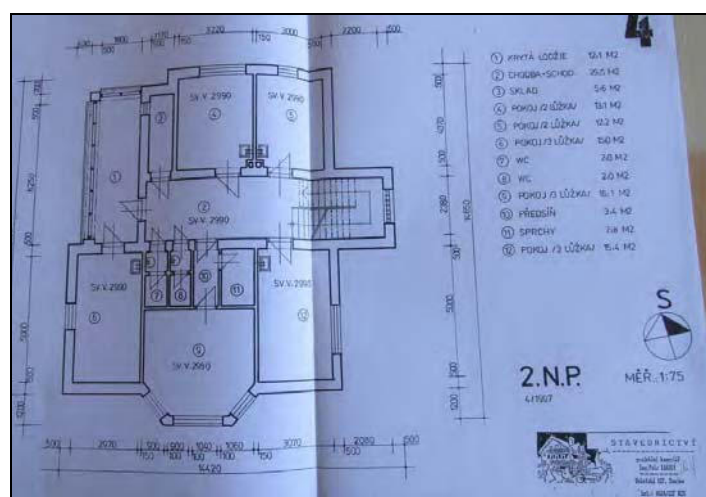
Půdorys 1. PP



Půdorys 1. NP



Půdorys 2. NP



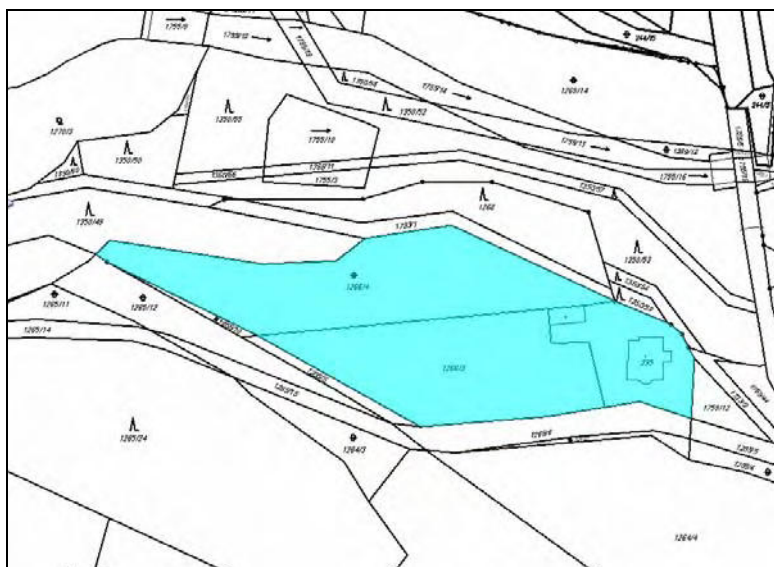
Objekt č. pop. 278	Užitná plocha m ²
1. NP	129,20
2. NP	115,70
1.PP	64,00
Celkem	308,90

Byl postaven klasicky v letech 1930 až 1935 jako zděný z plných cihel, stropy trámové, krov dřevěný, krytina původní pálená taška bobrovka, nové oplechování z pozinkovaného plechu. Okna plastová (vyměněna před 4 roky včetně parapetů), dveře Jihlava do ocelových zárubní nahradily původní dveře, omítky venkovní i vnitřní hladké vápenné, sokl z umělého kamene. Obklady keramické na soc. zařízení a za kuchyňskou linkou. Podlahy PVC na betonu, schody z umělého kamene. Vytápění kotlem na plyn centrální – instalováno před dvěma roky, radiátory deskové. Sloužila jako ubytovna pro zaměstnance.

Stavebně technický stav objektu je průměrný až horší, neodpovídá dnešním požadavkům na ubytování. Opotřebení je určeno odborným odhadem na 75 %.

Plocha zastavěná rodinným domem – 166m².

Vedlejší stavba je přízemní, se sedlovou nízkou střechou, krytou hladkým i vlnitým plechem. Obvodové stěny ze sendvičových panelů, okna dřevěná jsou součástí skladby obvodových stěn. Zavedena elektřina. Plocha zastavěná 60m². Stavebně technický stav je horší.



Obr. č.3 : katastrální mapa, zdroj cuzk.cz

Venkovní úpravy :

Veškeré venkovní úpravy jsou na pozemku parc. č. st. 295. Jedná se o přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace včetně šachet, plyn, elektřina).

Pro účely tohoto ocenění není hodnota venkovních úprav a drobné stavby z buněk uvažována. Tato odhadovaná hodnota je započtena do hodnoty hlavní stavby.

Pozemky :

Jedná se o pozemky v centrální části obce, plně zasiťované, v rovině.

Parc. č.	Výměra m ²	Druh pozemku
st.295	1081	zastavěná plocha a nádvoří
1266/3	2687	orná
1266/4	3135	ostatní plocha
Celkem	6903	

Objekt bydlení č. pop. 278 s pozemky

Uvedený objekt má tyto kladné stránky :

- je možné rozšíření na vlastních pozemcích
- umístění v rekreační oblasti
- přístup bez rizika po pozemích města Jevišovice

Uvedený objekt má tyto slabší stránky :

- horší technický stav, nutná celková rekonstrukce
- vyšší náklady na údržbu rozsáhlých pozemků

C.1.5. Bytové a nebytové jednotky v objektu č. pop. 368 Jevišovice

Jedná se o bytový dům na parc. č. st. 662 k.ú. Jevišovice, č. pop. 368, stojí na pozemku parc. č. st. 662 a okolní pozemek má č. 1888, oba tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 746 k.ú. Jevišovice.

Jednotlivé bytové jednotky nebyly zpřístupněny.

Dům stojí v lokalitě novější výstavby městečka na sever od silnice II/398 a 400m od kruhové křižovatky dvou hlavních silnic o Sýpky a kostela. K domu č. pop. 368 vede od křižovatky silnice II/398 směrem na jihovýchod, zatáčí na severovýchod a před další zatáčkou na východ vede rovně místní komunikace v délce cca 80m. Pak zatáčí doprava, kolem oceňovaného domu po pravé straně k dalším domům tohoto sídliště.

Dům stojí samostatně na pozemku ve vlastnictví firmy EXIMET TRAFO spol. s r.o. – parc.č. st. 662 o výměře 191m² (LV č. 746). Okolo této parcely je úzký pruh pozemku - parc.č. 1888 – výměra 30m² - stejného vlastníka (LV č. 746). Okolní pozemky kolem objektu jsou v majetku města Jevišovice. Dům byl postaven sdruženými prostředky firmy EXIMET TRAFO a města Jevišovice. Každému z těchto vlastníků náleží ideální polovina nemovitosti, zapsané na LV č. 906. Objekt byl dán do užívání na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. 257/96-257/12 ze dne 31.12.1996 257/1996.

Dům má jedno technické podzemní podlaží a čtyři nadzemní. Základní půdorysné rozměry bytového domu jsou 11,25m x 16,85m. V sedlové střeše jsou půdní vestavby. Celkem má dům 12 bytových jednotek, z toho šest bytů o velikosti 2+1 s příslušenstvím a 6 bytů 1+1 s příslušenstvím. Dále jsou v 1.PP dvě garáže, chodby, prádelna a sklepy. Na každém podlaží jsou 3 bytové jednotky. Kolem domu je travnatá veřejně přístupná plocha a vjezdy do dvou garáží z východní strany a přístupový dlážděný chodník z místní komunikace ze západní strany. Stáří domu je 17let. Údržba objektu je průměrná. Objekt je napojen na rozvod vody, kanalizace plynu a elektřiny z veřejných rozvodů. K objektu je zpevněný přístupový chodník a nájezdy ke garážím mají nezpevněný povrch.

Byty měly regulované nájemné, jeho výše se neměnila.

Jedná se o cihelnou stavbu na betonových základech, stropy z dutinových panelů, sedlová střecha, krytina pálená, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště prefabrikované, dům je bez výtahu. Venkovní omítka vápenná hladká probarvená. Okna plastová, střešní. Vnitřní omítky vápenné. Vnitřní dveře typizované do ocelových zárubní. Obklad koupelen a WC, zařizovací předměty standardní – vana, umyvadlo, splachovací EC. Podlahy povlakové nebo keramické, v technickém podlaží betonové. El. 230V/400V. Vytápění vln. plynovými kotli, příprava TUV v kotli ÚT. Garážová vrata jsou plechová.

Plocha zastavěná bytovým domem 191m².

Vzhledem k dotacím je realizace převodu vlastnictví možná dle sdělení až v roce 2016 – 2017, nájemní smlouvy v 6 bytech v péči města Jevišovice končí k 30.4.2017.

Užívání objektu je rozděleno dohodou, bytové jednotky č. 368/1, 368/5, 368/6, 368/7, 368/11, 368/12 má ve správě společnost EXIMET TRAFO spol. s r.o.. Jednotky 368/2, 368/3, 368/4, 368/8, 368/9, 368/10 má ve správě město Jevišovice.

č. bytu	nájemce	konec nájmu dle aktuální smlouvy
368/1	Olga Kasalová	31.3.2015
368/5	Lucie Kozlová	28.2.2015
368/6	Otakar Toman	31.12.2014
368/7	Helena Fučíková	31.12.2014
368/11	Leoš Neumann	31.12.2014
368/12	Stanislav Šlápota	nájem skončil v 10/2014, bude prodlouženo cca o 3-4 měsíce

Jednotka	Užitná plocha m ²	Velikost	Doba náj. smlouvy
368/1	52,90	2+1	31.3.2015
368/2	32,20	1+1	30.4.2017
368/3	53,00	2+1	30.4.2017
368/4	52,90	2+1	30.4.2017
368/5	32,20	1+1	28.2.2015
368/6	53,00	2+1	31.12.2014
368/7	52,90	2+1	31.12.2014
368/8	32,20	1+1	30.4.2017
368/9	52,80	2+1	30.4.2017
368/10	43,40	2+1	30.4.2017
368/11	32,20	1+1	31.12.2014
368/12	43,70	2+1	10/2014
368/13	15,80	G	10/2014
368/14	15,80	G	30.4.2017

Stavebně technický stav objektu je průměrný, odpovídá dnešním požadavkům na bydlení. Opotřebení je určeno odborným odhadem na 20 %.

Venkovní úpravy :

Jedná se o přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace včetně šachet, plyn, elektřina).

Pro účely tohoto ocenění není hodnota venkovních úprav. Tato odhadovaná hodnota je započtena do hodnoty hlavní stavby.

Pozemky :

Jedná se o pozemky v centrální části obce, plně zasiťované, v rovině.

Parc. č.	Výměra m ²	Druh pozemku
st. 662	191	zastavěná plocha a nádvoří
1888	30	ostatní plocha
Celkem	221	

Bytový dům č. pop. 368 s pozemky**Uvedený objekt má tyto kladné stránky :**

- umístění v centru obce
- dobrý technický stav
- menší byty mají vyšší prodejnost

Uvedený objekt má tyto slabší stránky :

- realizace je možná až po ukončení lhůty z dotace

C.1.6. Pozemek parc. č. 100/7 k.ú. Jevišovice

Parcela č. 100/7 se nachází v lese jihozápadně od Jevišovic, způsob využití manipulační plocha – výměra 3185, přístupná po lesní cestě ze silnice II/398 směrem na jih. Nejedná se o stavební pozemek

Parc. č.	Výměra m ²	Druh pozemku
100/7	3185	ostatní plocha

Uvedený pozemek má tyto kladné stránky :

- nezjištěno

Uvedený pozemek má tyto slabší stránky :

- přístup přes cizí pozemky

C.1.7. Výpočet věcné hodnoty**C.1.7.1 Areál Jevišovice č. pop. 105**

Objekt	Užitná plocha m ²	Jed. cena Kč/m ²	Stáří (odhad)	Ekonom. Živ.	Opotřebení	Reprodukční cena Kč	Časová cena Kč
Administrativa	337,91	18000	40	50	80	6 082 380,00	1 216 476,00
Příprava materiálu výroby traf	271,35	18500	80	100	80	5 019 975,00	1 003 995,00
Výroba velkých traf	382,60	18500	80	100	80	7 078 100,00	1 415 620,00
Sklad brusírna	435,17	18500	80	100	80	8 050 645,00	1 610 129,00
Sklad	522,35	18500	40	70	57	9 663 475,00	4 141 489,29
Lisovna	445,83	21000	30	60	50	9 362 430,00	4 681 215,00
Sociálně výrobní objekt	1285,20	20000	26	40	65	25 704 000,00	8 996 400,00
Nástrojárna	210,00	18500	80	100	80	3 885 000,00	777 000,00
Výroba malých traf a vrátnice	680,00	18500	80	100	80	12 580 000,00	2 516 000,00
Impregnace	140,00	18500	40	60	67	2 590 000,00	863 333,33
Kotelna	253,00	15000	40	50	80	3 795 000,00	759 000,00
Trafostanice	80,00	15000	40	60	67	1 200 000,00	400 000,00
Garáže , kompresorovna	132,00	15000	40	70	57	1 980 000,00	848 571,43
OK sklad	180,00	8500	30	40	75	1 530 000,00	382 500,00
Ok sklad	360,00	8500	30	40	75	3 060 000,00	765 000,00
Sklad	66,00	8500	30	40	75	561 000,00	140 250,00
						102 142 005,00	30 516 979,05
Venkovní úpravy a inženýrské stavby					12%	12 257 040,00	3 662 037,50

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mnou známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnávala jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků pro komerční využití se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 50,- až 300,- Kč/m². Vzhledem k poloze a funkčnímu využití stavebního pozemku navrhuji jeho obvyklou hodnotu na 150,- Kč/m².

Jednotková cena stavebního pozemku
Celková výměra

150,- Kč/m²
15 052 m²

Obecná cena stavebního pozemku $150,- \text{ Kč/m}^2 \times 15\,052 \text{ m}^2$ = 2 325 300,- Kč

Celková obecná hodnota pozemku 2 325 300,- Kč

C.1.7.2 Objekt bydlení č. pop. 278 s pozemky

Objekt	Užitná plocha	Jed. cena	Stáří	Ekonom. Živ.	Opotřebení	Reprodukční cena	Časová cena
	m ²	Kč/m ²				Kč	Kč
Objekt č. pop. 278	308,9	29500	84	100	84	9 112 550,00	1 458 008,00

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mnou známým realizovaným prodejem pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnávala jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků pro komerční využití se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 70,- až 250,- Kč/m². Vzhledem k poloze a funkčnímu využití stavebního pozemku navrhuji jeho obvyklou hodnotu na 70,- Kč/m².

Jednotková cena stavebního pozemku 70,- Kč/m²
Celková výměra 6 903 m²

Obecná cena stavebního pozemku $70,- \text{ Kč/m}^2 \times 6\,903 \text{ m}^2 = 483\,210,- \text{ Kč}$

Celková obecná hodnota pozemků 483 210,- Kč

C.1.7.3 Bytový dům č. pop. 368 s pozemky

Objekt	Užitná plocha	Jed. cena	Stáří	Ekonom. Živ.	Opotřebení	Reprodukční cena	Časová cena
	m ²	Kč/m ²				Kč	Kč
Objekt č. pop. 368	565	28500	17	85	20	11 582 500,00	9 266 000,00

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mnou známým realizovaným prodejem pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnávala jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků pro komerční využití se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 100,- až 200,- Kč/m². Vzhledem k poloze a funkčnímu využití stavebního pozemku navrhuji jeho obvyklou hodnotu na 150,- Kč/m².

Jednotková cena stavebního pozemku 150,- Kč/m²
Celková výměra 221 m²

Obecná cena stavebního pozemku $150,- \text{ Kč/m}^2 \times 221 \text{ m}^2 = 33\,150,- \text{ Kč}$

Celková obecná hodnota pozemků 33 150,- Kč

C.1.8. Rekapitulace věcné hodnoty

Popis	Časová cena
	Kč
Areál Jevišovice č. po. 105	
Stavby	30 516 979,00
Venkovní úpravy	3 662 037,00
Pozemky	2 325 300,00
Celkem	36 504 316,00
Objekt bydlení č. pop. 278	1 458 008,00
Pozemky	483 210,00
Celkem	1 941 218,00
Obytný dům č. pop. 368	9 266 000,00
Pozemky	33 150,00
Celkem	9 299 150,00

C.2 Výnosová hodnota

Do modelu výnosové hodnoty jsou zahrnuty jen ty plochy, které zaručují výnos.

V daném případě výpočet výnosové hodnoty u bytového domu s bytovými jednotkami pronajatými za smluvní nájemné v hladině dříve regulovaného nájemného nemá dostatečnou vypovídací schopnost a v daném případě není vyjadřována.

V daném případě výpočet výnosové hodnoty u objektu bydlení č. pop. 278 s pozemky vzhledem k technickému stavu a vybavení není reálné uvažovat s pronájmem. V daném případě není výnosová hodnota pro tyto věci nemovité vyjadřována.

U provozního areálu je možno uvažovat s pronájmem výrobních nebo skladových ploch vytápěných či nevytápěných.

Do pronajímatelných ploch modelujících výnos nejsou zahrnuty plochy komunikační, rozvoden, kotelen, strojoven apod.

Na základě zhodnocení dosavadních skutečností považuji za nejobektivnější určení výnosu z pronájmu ploch objektu a to k výrobním nebo skladovým účelům.

V současné době nejsou na nemovitosti sjednány žádné nájem. Všechny prostory užívá vlastník, jedná se o výrobní prostory s kancelářsko sociální částí a sklady.

Strategická analýza

Stručná makroekonomická analýza

Makroekonomická analýza byla zpracována s využitím materiálu „Makroekonomická predikce České republiky, 04/2014“ vydaným Ministerstvem financí ČR, odborem Finanční politiky.

V makroekonomické analýze jsem se zaměřila na odhad hodnot klíčových makroekonomických ukazatelů ČR do roku 2014 resp. 2015 (včetně).

Podle aktuálních dat ČSÚ se reálný HDP za celý rok 2013 snížil o 0,9 %. Překvapivě silný mezičtvrtletní růst o 1,8 % ve 4. čtvrtletí 2013 byl sice z větší části dán jednorázovými faktory (předzásobením se cigaretovými kolkami v souvislosti se zvýšením spotřební daně z cigaret k 1. 1. 2014), což se negativně promítne do růstu zejména v 1. čtvrtletí tohoto roku, pozvolné ožívání ekonomické aktivity by ale mělo pokračovat. HDP by tak v letošním roce mohl vzrůst o 1,7 %, v roce 2015 by se růst mohl zrychlit na 2,0 %. V tomto i příštím roce by k růstu ekonomiky měly všechny výdajové složky přispívat kladně, přičemž růst by zhruba ze dvou třetin měl být dán domácí poptávkou a z jedné třetiny saldem zahraničního obchodu.

Navzdory oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB by se rok 2014 měl vyznačovat velmi nízkou inflací. Na rozdíl od předchozích let by totiž během celého letošního roku měly administrativní vlivy (zejména pokles cen elektřiny) působit protiinflačně. Míra inflace by tak letos mohla dosáhnout 1,0 %. V roce 2015 by se růst spotřebitelských cen mohl v souvislosti s oživením ekonomiky a zpožděným působením oslabené koruny zrychlit na 2,3 %. Předpokládané zavedení třetí sazby DPH ve výši 10 % na vybrané zboží a služby od roku 2015 bude spolu se zrušením poplatků za návštěvu lékaře působit mírně protiinflačně.

Snaha zaměstnavatelů o zvyšování produktivity práce by měla vést k jen minimálnímu růstu zaměstnanosti v tomto i příštím roce. Dopad předpokládáme též na míru nezaměstnanosti (VŠPS), která by se v obou letech měla i přes pozvolný růst ekonomiky snižovat jen nepatrně.

Objem mezd a platů by se letos mohl zvýšit o 1,8 %, pro rok 2015 pak počítáme se zrychlením růstu na 3,5 %.

Deficit vládního sektoru dosáhl v roce 2013 podle předběžného odhadu ČSÚ 1,4 % HDP. Fiskální úsilí dosáhlo i přes zápornou produkční mezeru 1,3 p. b. Pro rok 2014 je očekávána expanzivní fiskální politika s deficitem kolem 1,8 % HDP. Dluh vládního sektoru v roce 2013 v poměru k HDP mírně poklesl na 46 %, pro letošní rok přitom počítáme s jeho dalším snížením na 44 %, a to z důvodu změn v řízení likvidity.

Očekáváme, že zejména díky příznivému vývoji salda zahraničního obchodu bude v letech 2014 i 2015 deficit běžného účtu platební bilance zanedbatelný.

Přehled hlavních ukazatelů

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013	2014	2015
						Aktuální predikce		Minulá predikce		
Hrubý domácí produkt	růst v %, s.c.	2,5	1,8	-1,0	-0,9	1,7	2,0	-1,4	1,4	2,0
Spotřeba domácností	růst v %, s.c.	0,9	0,5	-2,1	0,1	0,6	1,5	-0,2	0,6	1,5
Zaměstnanost (VŠPS)	růst v %	-1,0	0,4	0,4	1,0	0,2	0,2	0,9	0,1	0,1
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	průměr v %	7,3	6,7	7,0	7,0	6,8	6,6	7,0	7,0	6,9
Objem mezd a platů (dom. koncept)	růst v %, b.c.	0,8	2,2	1,8	-0,9	1,8	3,5	-0,2	2,2	4,3
Předpoklady:										
Směnný kurz CZK/EUR		25,3	24,6	25,1	26,0	27,3	27,2	26,0	27,3	27,2
Dlouhodobé úrokové sazby	% p.a.	3,7	3,7	2,8	2,1	2,4	2,6	2,1	2,4	2,5
Ropa Brent	USD/barel	80	111	112	109	105	101	109	104	101
HDP eurozóny (EA12)	růst v %, s.c.	1,9	1,6	-0,6	-0,4	1,1	1,5	-0,4	0,9	1,5

Tabulka 1: Hlavní makroekonomické indikátory

S ohledem na vývoj konjunkturálních statistik, zahraničního obchodu i výše uvedených pozitivních signálů v oblasti spotřeby domácností a tvorby hrubého kapitálu předpokládáme, že domácí i zahraniční poptávka působily v 1. čtvrtletí 2014 prorůstově. Současně je však potřeba zohlednit již zmíněný jednorázový faktor v podobě předzásobení se cigaretovými kolkami, který naopak dynamiku HDP na mezičtvrtletní bázi snížil. Konkrétně odhadujeme, že HDP mezičtvrtletně klesl o 0,5 % (proti stagnaci). Od 2. čtvrtletí 2014 by se měl mezičtvrtletní růst HDP mírně zrychlovat až na 0,5 % (proti 0,6 %) v posledním čtvrtletí letošního roku. Odhadujeme, že HDP v 1. čtvrtletí 2014 meziročně reálně vzrostl o 2,0 % (proti 1,0 %). S ohledem na revizi dat o vývoji spotřeby domácností ve 3. čtvrtletí 2013 upravujeme odhad růstu v 1. čtvrtletí 2014 o 0,3 p. b. na 0,3 %. Neměníme odhad růstu spotřeby vlády o 1,0 %. Naopak s ohledem na překvapivý vývoj investic a rovněž s ohledem na čerpání prostředků z projektů EU, které dále rozvádíme níže, odhadujeme, že tvorba hrubého fixního kapitálu meziročně reálně vzrostla o 3,4 % (proti poklesu o 1,1 %). S ohledem na oživení zahraničního obchodu odhadujeme, že se vývoz reálně meziročně zvýšil o 4,2 % (proti 3,8 %) a dovoz o 3,7 % (proti 3,2 %). Ve srovnání s lednovou predikcí pro rok 2014 počítáme s nepatrně příznivějším vývojem vnějšího okolí, což se promítá do mírně vyššího tempa růstu exportních trhů. Předpokládáme také, že se zlepšující se konjunkturální ukazatele postupně promítnou do rozhodování domácností a firem o spotřebě, resp. investicích. To v jisté míře potvrzují statistiky z jednotlivých odvětví ekonomiky. Letos by reálný HDP mohl vzrůst o 1,7 % (proti 1,4 %). Za změnou oproti minulé predikci stojí zejména zvýšení prognózy růstu tvorby hrubého fixního kapitálu. Pro rok 2015 pak počítáme s růstem HDP o 2,0 % (beze změny). Růst HDP by měl být v obou letech přibližně ze dvou třetin dán domácí poptávkou. Domácnosti budou i v roce 2014 relativně více důchodově omezeny. Predikujeme pouze limitovaný růst reálného disponibilního důchodu, což je dáno primárně nízkou dynamikou nominálních důchodů, neboť růst cenové hladiny bude i přes devizové intervence ČNB nízký. Míra nezaměstnanosti se bude snižovat jen velmi pozvolně a ve srovnání s rokem 2013 dojde pouze k nepatrnému růstu zaměstnanosti. Proti těmto faktorům však stojí rapidně se snižující pesimismus českých domácností, který by mohl tlumit tvorbu opatrnostních úspor. Pro rok 2014 predikujeme růst spotřeby domácností o 0,6 % (beze změny). Relativně znatelné snížení predikce růstu reálných příjmů tak bude z velké části kompenzováno růstem spotřebního apetitu domácností. V roce 2015 by se růst spotřeby domácností mohl zrychlit na 1,5 % (beze změny). Nominální HDP by měl v roce 2014 vzrůst o 3,6 % (proti 3,1 %). Pro rok 2015 predikujeme růst nominálního HDP o 3,7 % (proti 3,3 %).

Ceny zboží a služeb (inflace)

Rok 2014 by se i přes oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB měl vyznačovat velmi nízkou inflací. Jak je patrné z rozkladu meziroční inflace na tržní a administrativní vlivy, administrativní opatření by v průběhu letošního roku měla působit protiinflačně. Záporný příspěvek regulovaných cen totiž převáží nad kladným příspěvkem změn nepřímých daní. Z nepřímých daní počítá predikce inflace na rok 2014 se zvýšením spotřebních daní z cigaret. Úhrnný příspěvek do prosincového meziročního růstu cen by mohl činit 0,3 p. b., z čehož přibližně třetina připadne na zvýšení spotřebních daní účinné od 1. 1. 2014. Zbylé 0,2 p. b. pak připadají na očekávané zvýšení spotřebních daní vyplývající z transpozice evropské směrnice, které však ještě neprošlo legislativním procesem. Promítání těchto daňových úprav do spotřebitelských cen by mělo být postupné a mělo by se projevovat převážně ve 2. pololetí 2014. Na základě uvedených předpokladů očekáváme, že příspěvek administrativních opatření k meziročnímu růstu spotřebitelských cen bude v prosinci 2014 nulový (*proti -0,1 p. b.*), z čehož by na elektřinu mělo připadat -0,4 p. b. Administrativní opatření budou na rozdíl od předchozích let významným protiinflačním faktorem. Protiinflačně bude působit i záporná produkční mezera, a to i přes solidní mezičtvrtletní růst HPH ve 4. čtvrtletí 2013. Dalším činitelem, který by měl působit slabě protiinflačně, je uvažovaný vývoj jednotkových nákladů práce. Nepříliš významně by na inflaci měla působit dolarová cena ropy, u které je předpokládán mírný pokles o 3,8 %. Naopak významným proinflačním faktorem je oslabení koruny dané devizovými intervencemi ČNB. Předpokládané meziroční oslabení koruny o 4,8 % proti euru a o 3,2 % proti americkému dolaru představuje poměrně citelný proinflační impuls, který vedle příspěvků administrativních opatření stojí za očekávanou akcelerací meziroční inflace v průběhu roku 2014. Ta v 1. čtvrtletí patrně dosáhla jen 0,2 %, avšak ve 4. čtvrtletí by měla činit již 1,9 %. Přes značně uvolněnou měnovou politiku jak v kurzové, tak úrokové složce, by **průměrná míra inflace v roce 2014** měla být velmi nízká a dosáhnout pouze 1,0 % (*beze změny*), při prosincovém meziročním růstu cen o 2,0 % (*proti 1,9 %*). V **roce 2015** by již administrativní opatření měla působit obvyklým proinflačním směrem, a to i přes zavedení třetí sazby DPH ve výši 10 % a zrušení poplatků za návštěvu lékaře, což by dohromady mělo inflaci snížit o 0,2 p. b. Proinflačně by na rozdíl od letošního roku měly působit jednotkové náklady práce. Inflace by měla nadále být nepříliš významně tlumena mírným poklesem ceny ropy, vliv oslabeného kurzu koruny by měl doznívat, záporná produkční mezera by již měla růst cen tlumit méně intenzivně než letos. Očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2015 dosáhne 2,3 % (*proti 2,4 %*) a prosincový meziroční růst spotřebitelských cen 2,0 % (*beze změny*).

Zaměstnanost

Míra zaměstnanosti ve věku 15–64 let vykazuje od poloviny roku 2010 nepřetržitý růst. Ve 4. čtvrtletí 2013 se zejména kvůli zvyšování podílu částečných úvazků meziročně dále zvýšila o 1,2 p. b. (*proti 1,0 p. b.*).

Míra ekonomické aktivity (15–64 let) ve 4. čtvrtletí 2013 meziročně vzrostla o 1,0 p. b. (*proti 0,9 p. b.*).

Tento nárůst nadále odráží zejména zvýšenou motivaci domácností formálními i neformálními výdělečnými aktivitami kompenzovat pokles reálného disponibilního důchodu. Ke zvyšování míry participace vedle nárůstu pracovní aktivity významně přispívá, a v nejbližších letech ještě připívat bude, změna demografické struktury (viz kapitola A.5).

Nezaměstnanost

V kontextu EU je sice míra nezaměstnanosti (VŠPS) v ČR jedna z nejnižších, na druhou stranu však v roce 2013 počet uchazečů o zaměstnání registrovaných úřady práce dosáhl nejvyšší úrovně v historii ČR. Další nárůst přitom předpokládáme i v roce 2014.

Stručný závěr z makroekonomické analýzy ČR

- česká ekonomika má ve střednědobém horizontu těžko predikovatelný výkonový potenciál díky stále probíhající finanční krizi ve světě, z krátkodobého hlediska se přikláním k hodnocení ekonomiky jako mírně stagnující s výhledem ke zvýšení výkonu ekonomiky ČR v roce 2014,
- v roce 2013 by se průměrná míra inflace měla pohybovat na úrovni 3,3 %, tedy v blízkosti inflačního cíle ČNB, pro následující rok 2014 odhaduji průměrnou míru inflace ve výši 2,3%,
- rovněž cenový vývoj a vývoj sazeb na finančních a kapitálových trzích se může pohybovat podle aktuálního vývoje, v nejbližší době se předpokládá určitá stabilita pohybu úrokových sazeb s projekcí jejich postupného snižování pod tlakem udržení inflačních cílů ČNB.

Nezaměstnanost

Počet nezaměstnaných na celém světě vzrostl o 5 milionů v roce 2013 na téměř 202 milionů. Toto číslo zároveň vyjadřuje míru nezaměstnanosti v globálním měřítku 6 procent. Tento trend je bohužel neudržitelný a v budoucnu se dostaneme do ne zrovna příjemné situace. Ostatně určitě stojí zato se podívat i na některá další čísla, která se nezaměstnanosti jako takové přímo týkají. Všechna data jsou fakticky závěry konference Světové trendy zaměstnanosti 2014. Očekává se, že počet uchazečů o zaměstnání se zvýší o více než 13 milionů do roku 2018. Míra nezaměstnaných ve věku od 15 do 24 let bude bohužel také poměrně strmě stoupat. Dostane se až na nějakých 13,1% u nezaměstnanosti u těchto mladých lidí.

Pozitivní trend vývoje nezaměstnanosti pokračoval i v měsíci březnu. Meziměsíční pokles nezaměstnanosti byl ve sledovaném měsíci nejvyšší za posledních 5 let. Počet uchazečů se snížil o 3,3 % a tento pokles byl vyšší než v celé ČR (2,7 %). Podíl nezaměstnaných na obyvatelstvu je v kraji stejně vysoký jako v celé ČR – 8,34 %. K 31. 3. 2014 evidují pracoviště úřadu práce ve Zlínském kraji 33 921 uchazečů o zaměstnání, z nichž bylo 33 061 dosažitelných, tedy těch, kteří mohou okamžitě nastoupit na pracovní místo (nejsou např. účastníci rekvalifikace nebo v pracovní neschopnosti). V průběhu měsíce března se na pracovištích úřadu práce ve Zlínském kraji nově zaevidovalo 2 631 uchazečů o zaměstnání, což je o 6 % více než v únoru. Vzrostl také počet vyřazených uchazečů na 3 803, což je o 33 % více oproti únoru 2014 a současně se jedná o nejvyšší březnový údaj o uchazečích vyřazených z evidence úřadu práce za poslední 4 roky. Vývoj nezaměstnanosti v jednotlivých okresech Zlínského kraje byl podobný, ve všech okresech došlo k poklesu nezaměstnanosti. Nejvíce klesla nezaměstnanost v okrese Uherské Hradiště a to o 4,4 % (pokles počtu uchazečů o 351 osob). Podíl nezaměstnaných v tomto okrese klesl v průběhu března z 8,0 na 7,6. Naopak nejméně klesla nezaměstnanost v okrese Vsetín (o 2,2 %, tj. o 219 osob) a tento zůstává okresem s nejvyšším podílem nezaměstnaných v rámci kraje – 9,6 %.

Tab. 1 Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu a neumístění uchazeči o zaměstnání podle krajů k 31. 12. 2013

	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu (%)			Uchazeři o zaměstnání			Volná pracovní místa	Počet uchazečů na 1 místo
	celkem	ženy	muži	celkem	z toho			
					dosažitelní	ženy		
Česká republika	8,17	8,02	8,33	596 833	583 081	289 501	35 178	17,0
v tom kraje:								
Hl. m. Praha	5,14	5,09	5,19	44 922	43 803	22 238	7 299	6,2
Středočeský	6,90	6,97	6,83	61 681	60 772	30 796	4 040	15,3
Jihočeský	7,10	7,02	7,18	31 551	30 565	15 439	2 338	13,5
Plzeňský	6,45	6,64	6,26	25 709	25 008	13 057	2 575	10,0
Karlovarský	9,33	8,75	9,89	19 600	19 231	9 053	1 275	15,4
Ústecký	11,47	11,50	11,43	65 820	64 396	32 497	2 345	28,1
Liberecký	8,46	8,71	8,21	25 909	25 097	13 286	2 549	10,2
Královéhradecký	7,31	7,07	7,55	27 678	26 966	13 225	1 299	21,3
Pardubický	7,45	7,28	7,62	26 371	25 955	12 674	2 393	11,0
Vysočina	8,05	8,04	8,06	28 304	27 759	13 799	1 203	23,5
Jihomoravský	8,94	8,74	9,13	71 970	70 624	34 775	2 262	31,8
Olomoucký	9,79	9,29	10,27	43 364	42 130	20 386	1 103	39,3
Zlínský	8,34	7,88	8,78	33 978	33 149	15 900	2 217	15,3
Moravskoslezský	10,47	9,97	10,96	89 976	87 626	42 376	2 280	39,5

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

Obvyklé nájemné bylo stanoveno z následujících reprezentantů :

Vytápěné

Pronájem výrobní haly, prostoru 4 650 m²

Tavíkovice (okres Znojmo)

25 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem výrobního areálu v obci Tavíkovice, který se skládá z 5 budov (garáž, soc.zařízení + pozemky) a nádvoh. Celková plocha 4650 m² a z toho 2889 m² sklady, výrobní a kancelářské prostory. Dříve v tomto areálu bylo SOU a SOŠ, byly tam dílny jako truhlářka, zámečnická, kovárna, svařovna včetně pomocných prostor. Výrobní areál lze po dohodě s majitelem rozdělit a pronajímat po jednotlivých budovách. Ev. číslo: 562895.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc
ID zakázky:	663808
Aktualizace:	24.10.2014
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobry

Typ domu:	Petrový
Užitná plocha:	4650 m ²
Parkování:	10
Garáž:	✓

Pronájem výrobní haly, prostoru 628 m²

Mikulovice (okres Znojmo)

26 200 Kč

V zastoupení majitele nabízíme pronájem moderní skladové nebo výrobní zateplené haly o celkové ploše 628 m². Nemovitost se nachází na okraji obce Mikulovice, s bezproblémovým přístupem i pro TIR. Přímě v budově jsou k dispozici kancelářské prostory umístěné v patře budovy a sociální zázemí v přízemí. Stáří haly je 6 let, s minimálním opotřebením. Hala je zateplená, s možností vytápění plynovými sálavými topidly. Podlaha lesklý betonový potěr s bezprašnou úpravou. Světla výška je cca 5 m. Kromě vstupních dveří a točného unikového vchodu je hala osazena třemi vjezdy opášenými sekčními roloovacími vraty o výšce 4,28 m. Veškeré IS jsou přímo v budově. Odvod odpadních vod do jímky. Součástí pronájmu je i vyhrazený prostor kolem budovy pro manipulaci a odstavení vozidel. Vzhledem k výbornému technickému stavu budovy se nabízí ideální možnost realizace výroby, případně skladu bez dodatečných investic. Pro více info volejte RK.

Celková cena:	26 200 Kč za měsíc + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu
ID zakázky:	2670
Aktualizace:	04.09.2014
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní

Užitná plocha:	628 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Jiné
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V
Výhled:	✗

Pronájem výrobní haly, prostoru 492 m²

Dolní Dubňany (okres Znojmo)

30 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem velké výrobní haly se zámečnickým vybavením, zastavěná plocha 492 m², maximální výška 7,9 m, vhodné i jako skladoviště, součástí administrativní budova se sociálním zařízením a centrální kotelnou na lehké topné oleje, garáže. Kolem haly zpevněná betonová plocha o výměře cca 5300 m². Vybavení haly: mostový jeřáb - nosnost 1.600 kg, 3 montážní jímky, soustružna se 3 soustruhy, frézovna, kovárna, velké nůžky na plech, vrtáčky, lis, pásové pily, svařovací a mnoho dalšího vybavení. Využití k podnikání ihned. Další informace k dispozici v kanceláři. Ev. číslo: 562891.

Celková cena:	30 000 Kč za měsíc
ID zakázky:	663808
Aktualizace:	24.10.2014
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Dobry

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Užitná plocha:	492 m ²
Parkování:	10
Garáž:	✓

(103+500+731)/3 x 0,75 (korekce na inzerci) = 325 Kč = 300 Kč

Nevytápěné – je uvažováno v hladině 50 % jako za vytápěné

Výše tohoto předpokládaného v místě obvyklého nájemného pro danou oblast a kvalitu prostoru odpovídá reálnému stavu v objektů. Vytíženost objektů v průběhu kalendářního roku je uvažována 75 %. Předpokládá se pronájem i více nájemcům. Jedná se o provozní areál v průměrném interiérovém standardu v malé obci vzdálenější od rychlostní dopravní infrastruktury, ve středu obce.

Na základě šetření v dané lokalitě a s ohledem na vývoj cen pronájmu lze předpokládat optimální výši obvyklého nájemného v hladině pro skladování nebo výrobu vytápěné s přihlédnutím k estetickému standardu, vytápěné v rozmezí : 300 až 200 Kč /m²/rok. Pro daný případ volím hladinu vytápěné - 250 Kč/m². Kancelářské plochy - 300 Kč /m²/rok. Nevytápěné sklady - 150 Kč/m²/rok

Zdrojem informací : vlastní databáze zpracovatele, s-reality.cz

Plocha vhodná k pronájmu:

Objekt	Užitná plocha vytápěná m ²	Užitná plocha nevytápěná m ²
Administrativa	337,91	
Příprava materiálu výroby traf	271,35	
Výroba velkých traf	382,60	
Sklad brusírna	435,17	
Sklad	522,35	
Lisovna	445,83	
Sociálně výrobní objekt	1285,20	
Nástrojárna	210,00	
Výroba malých traf a vrátnice	680,00	
Impregnace	140,00	
Kotelna	0,00	
Trafostanice	0,00	
Garáže , kompresorovna		132,00
OK sklad		180,00
Ok sklad		360,00
Sklad		66,00
Celkem	4 710,41	738,00
Jedn. cena v Kč/m ² /rok	300,00	150,00
Čistý výnos	1 413 123,00	110 700,00
Celkem	1 523 823,00	
Z toho 75 %	1 142 867,25	

Předpokládané náklady na provoz:**Daň**

Daň z nemovitostí – odborným odhadem 80 000 Kč.

Pojištění

Pojištění podnikatelských rizik včetně pojištění budov - porovnáním činí 105 000 Kč.

Náklady na údržbu

Náklady ročně cca 800 000 Kč, dle odborného odhadu.

Správa

V tomto případě je zaveden předpoklad, že objekt má svého „správce“, ostatní práce a dodávky služeb se předpokládají smluvní dodávané z vnějšku. Náklady na správu jsou stanoveny porovnáním ve výši 50 000 Kč.

Jiné náklady

Nejsou zde uvažovány.

Nájemné z pozemků

Není.

Úroková míra

Pro daný případ je zvolena úroková míra 11,50 %. Obvyklá hodnota kapitalizační míry pro daný typ nemovitosti – skladování – výroba je v rozpětí 8,50 -13 % 1. dle umístění, 2. dle technického stavu a vybavení. 3. dle velikosti, kritéria jsou řazena dle své priority.

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
	Kč	1 142 867,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	1 142 867,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.	RC (Kč)	126 289 699,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství	C (Kč)	37 744 672,00
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (dle přiznání)	Kč	80 000,00
Pojištění	Kč	105 000,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	0,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	800 000,00
Správa nemovitostí	Kč	50 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	1 035 000,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 142 867,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-1 035 000,00
Čisté roční nájemné	Kč	107 867,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	107 867,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	11,50
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	Kč	938 000,00

Z výsledku je zřejmé, že při započtení všech faktorů vyplývajících z metodiky výpočtu výnosové hodnoty t.j. zejména možných ztrát příjmu z nájemného a odečitatelných položek (odpisy – nejsou zde uvažovány, údržba, pojistné, daň a pod.) vychází při obvyklé kapitalizaci úměrné danému typu provozní stavby neodpovídající výsledek očekávané transakční realitě.

C.3 Porovnání s realizovanými prodeji

Ocenění nemovitostí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti má být použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Prof. Ing. Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodeji podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací cena.

Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitostí a tak podrobně definovaných objektů (viz výše) jak předpokládá tato metoda, zejm. pro odvození jednotkových srovnávacích cen (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté), bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku (viz část A. bod 1.1 Základní pojmy tohoto posudku).

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozd. předpisů, je porovnávací způsob ocenění takový, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovení obvyklé ceny (hodnoty) nemovitostí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že **ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší**, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovitosti **nemůže být vyšší** než cena (jednotková cena) stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na Internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovitosti, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z Internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované objekty dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem 0,75 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovitosti, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovitosti v porovnání s oceňovanými nemovitostmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná, je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Při výběru reprezentantů pro porovnání je potřeba vymezit z nabízených realit co nejbližší segment což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

1. ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádová vesnice, předměstí, město, centrum, městské aglomerace, apod.),
2. typu nemovitosti zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (rodinný dům venkovského typu, zemědělská usedlost, rodinný dům městského typu, řádkový rodinný dům, dům nové satelitní lokality, bungalov a pod.),
3. velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, apod.),
4. kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. určené k zásadní rekonstrukci, po celkové přestavbě a modernizaci, revitalizované a pod.),

V rozhodování o výběru nemovitosti může též často hrát svou roli mimo vlastní technické parametry určitá transparentnost, respektive viditelnost areálu z přiléhajících komunikací, typ okolní zástavby (objekty konkurenčních firem a podobně). Při tomto hodnocení je nutné si uvědomit, že dále posuzovaná srovnávací hodnota stejně jako obvyklá cena jsou zcela oproštěny od jakýchkoli účelových faktorů, nemovitost je ve smyslu metodiky oceněna jako taková bez dalších provozně obchodních vazeb. V tomto smyslu je však nutné uvést, že tzv. účelové přisuzování většího významu hodnotě majetku než jaký ve skutečnosti má, je z tržním prostředím možné, a je jen otázkou vlastní kalkulace, zda-li nákup s přiměřeným navýšením oproti obvyklé ceně může podnikatelskému subjektu přinést očekávaný rentabilní efekt s následného provozu.

Pro analýzu trhu v daném místě a širším okolí byly sledovány převody obdobných majetků od roku 2012 do roku 2014.

Při průzkumu převodů vlastnických práv k majetkům byly zjišťovány převody přibližně obdobných stavebně-technicky srovnatelných provozně - skladovo - výrobních objektů s pozemky v okolí města Znojma a Třebíče, bytových domů v okolí města Jevišovice a bytových jednotek v menších obcích.

Ze zjištěných skutečností lze konstatovat, že od propadu začátku roku 2009 se trh s nemovitostmi výrazněji neměnil, a to s nemovitostmi užívanými pro výrobu – skladování, administrativní prostory zaznamenávají mírný pokles. V dané lokalitě dlouhodobě přetrvává vyrovnaný stav nabídka – poptávka, firmy mají stabilizovanou situaci, nenakupují ani neprodávají.

Provozní areál Jevišovice č pop. 105 s pozemky

Posuzované nemovitosti provozního areálu Jevišovice z hlediska rozsahu jsou spíše nemovitostmi středního rozsahu (výrobní plochy cca 5 450m² užitné plochy).

Vybraní reprezentanti :



Prodej výrobní haly, prostoru 2 849 m²
Béhaovice - Ratíšovice (okres Znojmo)
899 000 Kč

K prodeji razítková zábrana, jednopodlažní administrativní - výrobní budova. Objekt se nachází v odd. Ratíšovic, vzdáleně 22 km severně od Znojma. Jedná se o neprovozenou stavbu se vstupní sítí a sítí o zastavěné ploše 563 m². Dispozice je budova rozdělena na dvě části, administrativní a výrobní nebo sklad. Prostory. Administrativní část se skládá z ústředí, místnosti, VVC a plynovým zaskleným ohřevem. Část je zde umístěna se sponou kotel a dvěma umyvadly, kde je i stůl v místnosti kármánů stůla a keramický ohebný. Část jsou zde tři kanceláře s betonovou podlahou a kobercem a bytové kuchyní a koup. Vstupní část je rozdělena na 7 propojených prostor, které jsou přístupné i zvenčí touto dvířmi nebo vstupy, skříně a i malé kancelářské zázemí. Část jsou dvířka, zasklená, opatřená železnou mříží, dvířka jsou dřevěná, pině i prosklená. Strop je rovný, omítnutý, dřevěné radotory, vnitřní omítky jsou hladké, venkovní rovné. Do objektu je zavedena elektřina, odpadní voda, kanalizace do žumpy, plyn P8. Topení je uhlíkem. Stavba postavená v 1972 a v roce 1995 a 1997 byla zrekonstruována. Byl zaveden rozvod P8 a topení a bylo zbudováno soddělné zařízení. Nesporně plus je i venkovní zpevněná manipulační plocha opatřená asfaltovým potěrem. Další info v RK.

Obecná cena:	899 000 Kč se nemovitostí, včetně pozemků, včetně právního servitu	Typ domu:	Přístavba
ID stavby:	2874	Užitná plocha:	2849 m ²
Adresace:	23.10.2014	Typ:	Často v provozu
Stavba:	Čistá	Průmysl:	Průmysl
Stav objektu:	Velmi dobrý	Číslo:	1100
Vlastnictví:	Osobní	Stavba:	230
Upravení objektu:	Klasická stavba		



Prodej výrobní haly, prostoru 4 363 m²
Police (okres Třebíč)
4 300 000 Kč

Na prodej komerční prostory s kancelářemi, soc. zařízením. Prostory s možností výrobního či skladového využití. Interiéry po kompletní rekonstrukci z kvalitních materiálů. Nutno vidět. Při rytmu jednání možná sleva.

Obecná cena:	4 300 000 Kč se nemovitostí, včetně RK	Užitná plocha:	4363 m ²
Podlaží a cca:	+ příloha RK	Plocha podlaží:	4363 m ²
ID stavby:	366361	Plocha pozemku:	4363 m ²
Adresace:	23.10.2014	Rok rekonstrukce:	2015
Stavba:	Čistá	Vlast:	Osobní vlastník
Stav objektu:	Velmi dobrý	Typ:	Ložnice
Vlastnictví:	Osobní	Stavba:	Vlastní plynová
Upravení objektu:	Centrum obce	Číslo:	Vlastní kanalizace
Typ domu:	Průmysl	Stavba:	230V, 400V
Prostředí:	2. patro z celkem 3	Číslo:	Stavba
	Číslo 1. poschodí	Vlast:	Osobní
Plocha zastavěná:	4363 m ²		



Prodej skladového prostoru 2 000 m²
Cítovice (okres Znojmo)
5 000 000 Kč

K prodeji nabízíme bývalý areál zemědělského družstva v Cítovicích, cca 5 km od Znojma. Areál se skládá z administrativní třípodlažní, částečně podsklepené budovy, dále z objektu dílen a skladové haly. Samostatně jsou k prodeji další nemovitosti v areálu, které je možné k areálu přičlenit. Celková plocha je cca 5000 m².

Celková cena:	5 000 000 Kč za nemovitost	Stav objektu:	Dobry
Poznámka k ceně:	k jednání	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	KO310-1020222	Podlaží:	1
Aktualizace:	20.10.2014	Plocha zastavěná:	1 m²
Stavba:	Cihlová	Užitná plocha:	2000 m²



Prodej výrobní haly, prostoru 2 372 m²
Jaroměřice nad Rokytnou (okres Třebíč)
12 200 000 Kč

Prodej areálu pily o celkové ploše 19908 m². Součástí prodeje je liniové včetně funkčního katru, sušárny dřeva, garáže, dílny s jeřábem, kancelářské prostory, šatny, sociální zařízení. V celém objektu je zpevněná plocha. Dle dohody možnost pronájmu. Více info v RK.

Celková cena:	12 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zastavěná:	2372 m²
ID zakázky:	373480	Užitná plocha:	2372 m²
Aktualizace:	23.08.2014	Plocha podlahová:	2372 m²
Stavba:	Smíšená	Plocha pozemku:	19908 m²
Stav objektu:	Dobry	Parkování:	10
Vlastnictví:	Osobní	Elektrika:	230V, 400V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Přízemní	Výlet:	X
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1		

Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m²)	Popisy
Oceň. objekt	Jevišovice	5 448	1	15 052	provozní areál ve středu obce, starší objekty, průměrný stav, všechny sítě, rovina
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)
1	Běhařovice	510	1	2 849	provozní objekt s pozemkem, dobrý stav, pozemek okolo
2	Police	3 700	2	4 363	provozní areál ve středu obce, dobrý stav, všechny sítě
3	Cítovice	2 000	2	5 000	provozní areál správy zem. družstva, horší stav, rovina,
4	Jaroměřice nad Rokytnou	2 372	1	19 908	provozní areál pily, průměrný stav, vč. katru, velké zpevněné pozemky

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny K _{CR}	Kč	poloha	velikost užitkové plochy	tech. Stav	stav a vybavení	pozemky	úvaha znalce	K1 × ... × K6	Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	899 000	0,75	674 250	0,98	0,19	1,05	1,00	1,255	1,00	0,25	2 697 000
2	4 300 000	0,75	3 225 000	0,98	0,78	1,00	1,45	0,963	1,00	1,07	3 014 000
3	5 000 000	0,75	3 750 000	1,00	0,47	1,00	0,95	1,203	1,00	0,54	6 944 400
4	12 200 000	0,75	9 150 000	1,00	0,54	1,00	1,55	1,510	0,98	1,24	7 379 000

Celkem průměr	Kč	5 008 600	
Minimum	Kč	2 697 000	
Maximum	Kč	7 379 000	
Směrodatná výběrová odchylka	s	2 495 866	
Pravděpodobná spodní hranice	zaokrouhlo	průměr - s	2 512 700
Pravděpodobná horní hranice	zaokrouhlo	průměr + s	7 504 500

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)
K5	Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší – horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
KC	Koeficient celkový KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.	

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné nemovitosti a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,75 (navrženo 0,75).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 2 697 000,- Kč až 7 379 000,- Kč.

Objekt bydlení č. pop. 278 s pozemky

Vybrání reprezentanti :



Prodej rodinného domu 333 m²

Běhařovice (okres Znojmo)

1 290 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 3+1 s vlastním vchodem s garáží, silnou a dvorem v obci Běhařovice okres Znojmo. Dům je vhodný pro dvě rodiny, nebo k podnikání nebo jednu z bytových jednotek můžete pronajmout a umozňovat tím část hypotéky. Dům je průběžně udržovaný, nové jsou koupelny a kuchyňské linky. U domu je spousta parkovacích míst, parkování je možné také v garáži. Vyřídí se tu také kutlové. Je zde velká prostorná dílna s podlahovou plochou / včetně garáže / 108m². Vedle domu je zatravněný dvoreček o CP 33m². K dispozici také zahrada, která je v nájmu od obce. Vytápění je ústřední na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. V obci je plánovaná kanalizace. Sledujte info Vám podá makléř, který Vám nemovitost milerád ukáže. Pronájemka na vlastní oči napoví víc. Popis jiných ploch: dvůr 33m²

Celková cena:	1 290 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	333 m ²
Pozemky k ceně:	Exkluzivně. Bez provize. Financování zajišťujeme.	Plocha podlažnosti:	384 m ²
ID záložky:	E1148M010	Plocha pozemků:	333 m ²
Aktualizace:	28.08.2014	Garáž:	✓
Stavba:	Chcova	Voda:	Dělkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpoč:	Septik
Typ domu:	Patrový	Elektrika:	230V, 400V
Podlaží:	2	Doprava:	Blinice, Autobus
Plocha zastavěná:	300 m ²	Vybavení:	✗



Prodej rodinného domu 317 m²

Police (okres Třebíč)

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Polci u Jemnice. V přízemí domu se nachází bytová jednotka 3+1 s kompletně zrekonstruovanou koupelnou a kuchyní. V prvním patře je bytová jednotka 5+1. V domě je částečně udišná elektřina v mědi. Vytápění je zajištěno ústředním kotlem na tuhá paliva. K domu patří zahrada o velikosti 200 m² a menší dvorek, kde se nachází garáž společně s dřevěnou kolnou. V obci je veškerá občanská vybavenost. V blízkosti obce je Vranovská přehrada a 11 km od obce je hranice s Rakouskem. S financováním této nemovitosti vám rádi pomůžeme. Více informací na kontaktním telefonu nebo při prohlídce domu.

Genet:	Informace o ceně na dotaz	Užitná plocha:	317 m ²
Pozemky k ceně:	DOHODOU	Plocha podlažnosti:	317 m ²
ID záložky:	4521	Plocha pozemků:	350 m ²
Aktualizace:	23.10.2014	Střep:	✓
Stavba:	Smíšená	Parkování:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Garáž:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Voda:	Dělkový vodovod
Umístění objektu:	Klíčená část obce	Plyn:	Plynovod
Typ domu:	Patrový	Odpoč:	Větrná kanalizace
Podlaží:	2	Elektrika:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	120 m ²	Doprava:	Blinice, Autobus

NC

2 216 000 Kč



Prodej rodinného domu 115 m²
Hostim (okres Znojmo)
1 290 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD 2+kk o obytné ploše po dokončení 115 m², s možností vybudování obytného podkrovní. Nemovitost je původně zemědělská usedlost. Součástí prodeje jsou hospodářské budovy a pozemky - zahrady a pastviny, které bezprostředně sousedí s nemovitostí. Stávající obytná část prošla částečnou rekonstrukcí spočívající ve výměně elektroinstalace, podlah, izolaci zdví, omítek. Nutno dokončit koupelnu a VVC. V současné době je vytápění na tuhá paliva, v každém pokoji se nachází krovová kamna, ale u domu je již zbudovaná plynová přípojka s možností dobudování plynového vytápění. Dále lze nemovitost napojit na obecní vodovod a kanalizaci, v současné době jsou užívány jímka a vlastní studna. Dům je v technicky dobrém stavu, suchý, krov původní, taška pálena. Všechny hospodářské budovy jsou vhodné k užívání a stavebně v pořádku. Vhodné zejména pro chovatele koní, ovcí apod. Parcela za domem je v územním plánu vedena k výstavbě rodinného domu. Radi Vám zprostředkujeme prohlídku této nemovitosti.

celková cena:	1 290 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	228 m ²
Podmínka k ceně:	cena je včetně provize s DPH, právního servisu a daně z převodu z nemovitostí	Užitná plocha:	115 m ²
ID zastávky:	213-N00233	Plocha pozemků:	3400 m ²
Aktualizace:	14.08.2014	Střecha:	✓
Stav:	šmíšená	Parkování:	✓
Stav objektu:	Dobry	Gerst:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Lokální tuhá paliva
Typ domu:	Přízemní	Elektrika:	230V, 400V
Podlaží:	1	Doprava:	Blinice

Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m ²)	Podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy
Oceň. objekt	Jevišovice	308	1	6 093	obyjekt byslní, původní vila z 30 let. Horší stav, velké pozemky
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)
1	Běhařovice	384	2	333	rodinný dům průměrný stav, okraj obce
2	Police	317	2	350	rodinný dům průměrný stav, v obci
3	Hostim	115	1	3 400	rodinný dům s nedokončenou přestavbou, zahrada

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny K _{CR}	Kč	poloha	velikost užitkové plochy	tech. Stav	stav a vybavení	pozemky	úvaha znalce	K1 × ... × K6	Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 290 000	0,75	967 500	0,98	1,35	1,05	1,15	0,773	0,95	1,17	826 900
2	2 216 000	0,75	1 662 000	0,98	1,13	1,00	1,45	0,778	1,10	1,37	1 213 100
3	1 290 000	0,75	967 500	0,99	0,47	1,00	0,90	1,123	0,95	0,45	2 150 000

Celkem průměr	Kč	1 396 700	
Minimum	Kč	826 900	
Maximum	Kč	2 150 000	
Směrodatná výběrová odchylka	s	680 383	
Pravděpodobná spodní hranice	zaokrouhleno	průměr - s	716 300
Pravděpodobná horní hranice	zaokrouhleno	průměr + s	2 077 100

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu	
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu	
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)	
K5	Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší – horší)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.		

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné nemovitosti a to z nabídky prodeje. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,75 (navrženo 0,75).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 826 900,- Kč až 2 150 000,- Kč.

Bytový dům s 12 bytovými jednotkami a 2 garážemi s pozemky

Pro účely tohoto ocenění je stanovena tržní hodnota za 1m² užité plochy bytové jednotky.

Vybrání reprezentanti :



Zobrazit 8 fotografií v galerii

Prodej bytu 3+1 66 m²

Práche (okres Znojmo)

790 000 Kč

K prodeji nabízíme slunný byt 3+1 ve vyvýšeném přízemí cihlového domu v obci Práche, vzdálený od Znojma. Byt o výměře 66 m² je zateplen, má nová plastová okna, před 2. lety proběhla rekonstrukce střechy domu. Vytápění vlastním plynovým kotlem s ohřevem vody. K bytu přísluší dva sklepy v nízké provozní náklady. Dobrá autobusová dostupnost.

Celková cena:	790 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha pozemku:	140 m ²
Poznámka k ceně:	sleva	Sklep:	✓
ID zakázky:	N01097	Datum nastěhování:	28.10.2014
Aktualizace:	28.10.2014	Voda:	Dělkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Centrum obce	Telekomunikace:	Internet
Podlaží:	1. podlaží	Elektrika:	230V
Plocha zastavěná:	140 m ²	Doprava:	Šilnice, Autobus
Užitná plocha:	66 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	66 m ²	Výhled:	✗



Zobrazit 11 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+1 79 m²

Běhařovice (okres Znojmo)

300 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji cihlový byt v osobním vlastnictví. Dispozice bytu činí 2+1, tzn.: chodba, samostatné WC a koupelna, kuchyně (10 m²), obývací pokoj (21 m²) a ložnice (14 m²). Celková výměra bytu je 66 m². Byt je v původním stavu a je tak vhodný k rekonstrukci. K topení se využívá lokální elektrické topení (přímotopy) - snížená sazba za elektřinu, velmi nízké náklady na provoz. K bytu náleží ještě dvě sklepní koje. Dále je velkou výhodou garáž, která je postavena na vlastním pozemku, náležejícímu k bytové jednotce, a také hospodářské budovy a dvorek, které jsou takéž v osobním vlastnictví (rozměry dvorku 5x15m). Bytový dům je udržovaný a z větší části již zateplený, a nachází se v klidné části obce Běhařovice. Platí zde IDS JMK s dobrou dostupností do Znojma a do Moravských Budějovic. Více informací u makléře. Financování nemovitosti zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Celková cena:	300 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH	Plocha podlahová:	79 m ²
ID zakázky:	81188	Parkování:	✓
Aktualizace:	20.10.2014	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dělkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální elektrické
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektrika:	230V
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Doprava:	Šilnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	79 m ²		



Prodej bytu 2+1 51 m²
Uherčice (okres Znojmo)
449 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví, ve zvyklém prvním nadzemním podlaží činovného bytového domu v Uherčicích u Znojma. Celková obytná plocha bytu je (50,6 m²) + sklep 0,1 (5,5 m²) + sklep 0,2 (5,1 m²) + garáž (16 m²) + kůlna (25 m²) + zahrada (162 m²). Byt má samostatné neprůchozí pokoje. Nová elektroinstalace v mědi, nové rozvody vody a odpadu a plastová okna na severní uliční straně. Vytápění ústřední kotelnou společnou pro celý bytový dům (8 bytů). V obou větších obývacích místnostech + školní a školka v místě. Možnost financování prostřednictvím hypotečního úvěru. Jste-li realitním makléřem, tak neváhejte tuto nemovitost nabídnout svým klientům - spolupráce vítána.

Celková cena:	449 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	51 m ²
Poznamka k ceně:	včetně provize a právních služeb	Balkón:	✓
ID zástupce:	046-NO1646	Sklepy:	5 m ²
Aktualizace:	16.10.2014	Genéř:	✓
Stavba:	Činová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobry	Topení:	Ústřední tuhé palivo
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrika:	230V
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Vytápění:	✓
Užitná plocha:	51 m ²		



Prodej bytu 2+1 54 m²
Na Výsluní, Moravské Budějovice
750 000 Kč

Nabízíme k prodeji krásný byt 2+kk s menším rohovým balkonem v klidné lokalitě Moravských Budějovic. Byt se nachází ve 3.NP/4 v činovném patrovém domě (z r. 2001) bez výťahu. K bytu náleží velký sklep + skladovací prostor na půdě a parkovací místo před domem a také zadní dvorek, který je určen pro užívání všemi majiteli či nájemníky domu. Byt má také vlastní plynový kotel a vnitřní TUV. V bytové jednotce zůstane kuchyňská linka, kabelovka, pevná linka a internet. Objekt je zasazen do krásného a klidného prostředí, v blízkosti dětského a sportovního hřiště. Financování je tedy možné v hotovosti nebo zastavou jiné nemovitosti. Nejedná se o DB - je ve vlastnictví města, anuita je splacená.

Celková cena:	750 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Sklepy:	✓
Poznamka k ceně:	+ provize RK, dům ve vlastnictví města MJB do r. 2000 měřeno dle od 00 OV za 1000 Kč	Parkování:	✓
ID zástupce:	N218	Datum nastěhování:	01.08.2013
Aktualizace:	23.09.2014	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Činová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod
Vlastnictví:	Státní/obecní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon, internet, Kabelová televize
Typ domu:	Patrový	Elektrika:	230V
Podlaží:	3. podlaží z celkem 4	Doprava:	Vlak, Bližice, Autobus
Užitná plocha:	54 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	48 m ²	Výhled:	✗
Balkón:	✓		

Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Jevišovice	1,00		bytová jednotka 2+1 nebo 1+1 v novějším bytovém domě, standardní tech. Řešení a vybavení, vlastní plynové topení
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Práche	66	1/3	zděná bytové jed. po rek. dům po revitalizaci
2	Běhařovice	66	2/2	zděná bj. El. topení, průměrný stav
3	Uherčice	51	1/3	zděná bj. Centr. topení, po část rek.
4	Moravské Budějovice	54	3/4	zděná b.j. v novějším domě. Dobrý stav, balkon, vl. Plynové topení

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 balkón, lodžie, jiné	K4 stav a vybavení	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	790 000	0,90	711 000	0,98	66,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,68	10 993
2	300 000	0,95	285 000	0,95	66,00	1,00	0,80	1,00	0,95	47,65	5 981
3	449 000	0,95	426 550	0,95	51,00	1,10	1,00	1,00	1,00	53,30	8 003
4	750 000	0,90	675 000	1,02	54,00	1,02	1,00	1,00	1,00	56,18	12 015

Celkem průměr	Kč	9 248
Zaokrouhleno	Kč	9 250
Minimum	Kč	5 981
Maximum	Kč	12 015
Směrodatná výběrová odchylka	s	2 764
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - s	6 484
Pravděpodobná horní hranice	průměr + s	12 012

Jednotka	Užitná plocha	Velikost	Jed. cena	Celkem V Kč	Tržní hodnota V Kč
	m ²		Kč/m ²		zaokrouhleno
368/1	52,90	2+1	9 250	489 325	500 000
368/2	32,20	1+1	9 250	297 850	300 000
368/3	53,00	2+1	9 250	490 250	500 000
368/4	52,90	2+1	9 250	489 325	500 000
368/5	32,20	1+1	9 250	297 850	230 000
368/6	53,00	2+1	9 250	490 250	500 000
368/7	52,90	2+1	9 250	489 325	500 000
368/8	32,20	1+1	9 250	297 850	300 000
368/9	52,80	2+1	9 250	488 400	500 000
368/10	43,40	2+1	9 250	401 450	400 000
368/11	32,20	1+1	9 250	297 850	300 000
368/12	43,70	2+1	9 250	404 225	400 000
368/13	15,80	G	na základě odborného odhadu		80 000
368/14	15,80	G	na základě odborného odhadu		80 000
Celkem					5 090 000

Věci nemovité v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností a informací získaných z realitních kanceláří obchodují o 10 – 20 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé hodnoty zjištěné zlomkem z ceny celku - v tomto případě navrhuji hodnotu ve výši 10%.

Pro daný případ stanovuji cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na oceňovaných věcech nemovitých na :

$$5\,090\,000\text{ Kč}/2 \times 1 = 2\,545\,000\text{ Kč} \times 0,90 = 2\,290\,500\text{ Kč} = 2\,300\,000\text{ Kč}.$$

Poznámka : Vzhledem k nízké predikci inflace pro roky 2015-2017 není s úpravou ceny dále uvažováno.

Pozemek parc. č. 100/7 k.ú. Jevišovice

Vybrání reprezentanti :



Prodej pole 9 311 m²
Moravský Krumlov (okres Znojmo)
408 805 Kč

Nabízíme se souhlasem majitele emise pozemky zemědělská půda 2042m² a 6242m² ostatní plocha 9311m², ležící pozemky okrajové sídliště. Pozemky se nacházejí ve vlastní pláni a přísluší lokálně k výhledem na kraj. Na pozemku ostatní plocha, která je široká cca 15m lze uvážovat o výstavbě zahradního domku, nebo objektu pro rekreační účely, příjezdovou komunikací lze vyhovět z části pozemků určených jako orná půda, které navazují na tento pozemek. Inženýrské síť v dosahu. Pozemek 6242m² je ve směru na Polnou hned u hlavní asfaltové komunikace - pozemek má odvodnění. K dispozici ihned.

Celková cena: 408 805 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)
ID zápisů: 014KAB1
Aktualizace: 08.10.2014
Plocha pozemku: 9311 m²



Prodej pozemku 1 551 m²
Miroslav (okres Znojmo)
63 000 Kč

Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji zahradu - vinice u Miroslavy okres Znojmo. Pozemek o celkové ploše 1 551 m² je vcelkem část zahrada a část vinice. Je z menší části osazena vinným a na zbytku je několik ovocných stromů meruňky, švestky, ořech. Na spodní straně zahrady je postaven sklad na nářadí a menší chatka. Nachází se cca 1 km od Miroslavy. Zahrada je odtěp dle bez údržby zatím bez elektřiny a vody.

Celková cena: 63 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Pozemková k ceně: včetně provize RK
ID zápisů: N878
Aktualizace: 08.10.2014
Umístění objektu: Okrajové
Plocha pozemku: 1551 m²
Doprava: Silnice
Komunikace: Neupravená

Prodej pole 16 194 m²

Opatov (okres Třebíč)

259 104 Kč

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o rozloze 16 194 m² v Opatově na Moravě. Městys Opatov se nachází v okrese Třebíč, kraj Vysočina. Opatov na Moravě je názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	259 104 Kč za nemovitost, včetně provize	Stav:	Prodáno
ID zakázky:	0427	Plocha pozemků:	16194 m ²
Aktualizace:	Qnes		

Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Jevišovice	3185	ostatní plocha	nestavební pozemek za obcí bez sítě a přístupu z komunikace, z části náletové smíšené dřeviny
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Moravský Krumlov	9311	ostatní	nestavební pozemky, les, pole, louky
2	Miroslav	1551	ostatní	bývalý sad, vinice, zahrada, v blízkosti zast. Části města
3	Opatov	16194	orná	nestavební pozemky, les, pole, louky

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny KČ / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-4)	Cena oceň. objektu KČ / m ²
	KČ celkem	KČ / m ²			poloha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce	.	
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	408 805	44	0,75	33	1,25	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	2,50	13
2	63 000	41	0,75	30	1,15	1,00	1,00	1,00	2,00	1,15	2,65	11
3	259 104	16	0,85	14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14

Celkem jednotková cena - průměr		KČ / m ²	13
Minimum		KČ / m ²	11
Maximum		KČ / m ²	14
Výměra oceňovaného pozemku		m ²	3 185
Celkem cena pozemku - průměr		KČ	40 343
Zaokrouhleno		KČ	40 000
Minimum		KČ	35 035
Maximum		KČ	44 590

C.4. Celková rekapitulace ocenění

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty za podmínek trhu v příslušné lokalitě a k datu zpracování analýzy vycházím z věcné hodnoty, výnosové a porovnávací hodnoty s přihlédnutím k aktuální situaci na trhu v segmentu podobných staveb. Výnosová hodnota je zjištěna pro případ náhradního využití provozního majetku pro nájem. Pronájem v dané lokalitě je jen velmi obtížně možný, proto při ocenění k výnosové hodnotě nepřihlížím. Dalším vodítkem je i porovnávací hodnota, neboť vybrané ucelené majetky lze obchodovat a podobné nemovitosti se obchodují, cenu lze porovnávat.

V ocenění jsou porovnány stanovené dílčí majetky, které by za určitých podmínek byly samostatně obchodovatelné a jejich hodnoty jsou odhadnuty s přihlédnutím k vývoji na trhu v tomto segmentu nemovitostí.

Odhad tržní hodnoty v místě a čase obvyklé provozního areálu v městě Jevišovice byl proveden pomocí tří standardních metodických postupů s těmito dílčími výsledky:

- | | | |
|-----------------------|----|---------------|
| 1. Věcná hodnota | => | 36 504 316 Kč |
| 2. Výnosová hodnota | => | 938 000 Kč |
| 3. Porovnávací metoda | => | 5 000 000 Kč |

Věcná hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitostí na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku.

Výnosová metoda odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování.

Porovnávací hodnota v tomto případě nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitostí, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Z uvedených dílčích výsledků je patrné, že hledaná hodnota výše specifikovaného nemovitého majetku – provozního areálu s pozemky v Jevišovicích se pohybuje mezi

938 000 Kč až 40 000 000 Kč (zaokrouhleně).

Trendy - v lokalitě Jihomoravského kraje a zejména města Znojma je nyní v segmentu provozních staveb situace průměrná, ustálená a dále se předpokládá že bude stagnovat, prodeje se realizují avšak podstatně lépe v průmyslových aglomeracích města Brna a s přímou návazností na dálniční síť. Na úseku nájmu nebytových prostor pro kancelářské účely, výrobu, provoz či komerční účely nájmy stále mírně klesají. Další pokles vzhledem k vazbě na ekonomickou nestabilitu lze předpokládat.

Přístupy - přístup k nemovitostem je přímý po zpevněné komunikaci z místní komunikace, bez rizika.

Nemovitosti jsou umístěny mimo záplavová území.

Analýza ekonomických dat, vývojový potenciál trhu.

V daném konkrétním případě se jedná o komerční nemovitosti – provozní plochy umístěné v městě Jevišovice. Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí byla výše nájemného stanovena v úrovni tržního nájemného s přihlédnutím k technickému stavu jednotlivých prostor a jejich poloze.

Vývojový potenciál trhu.

Nemovitosti jsou v dobrém umístění, v centrální části města Jevišovice. Technický stav objektů je průměrný. Konstruktivní systém u převážné části objektů umožňuje variabilní uspořádání vnitřních prostor. S ohledem na tyto skutečnosti je předpoklad realizace a využitelnosti nemovitostí daného typu.

Nejlepší využití majetku

Jedna se o komerční objekty ve městě Jevišovice v centrální části města. S ohledem na technický stav objektů, jedná se o průměrné provozní objekty s volnou dispozicí je možné pro výrobní nebo skladové účely se sociálním zázemím.

Na základě provedených analýz a po zvážení okolních vlivů (umístění, lokalita ve městě, velikost, technický stav a vybavení) je stanovena tržní hodnota ve výši porovnávací hodnoty

5 000 000 Kč

Odhad tržní hodnoty **objektu bydlení č. pop. 278 s pozemky v městě Jevišovice** byl proveden pomocí tří standardních metodických postupů s těmito dílčími výsledky:

- 4. **Věcná hodnota** => **1 941 218 Kč**
- 5. **Výnosová hodnota** => **nezjišťováno**
- 6. **Porovnání výpočtových metod** => **1 400 000 Kč**

Na základě provedených analýz a po zvážení okolních vlivů (umístění, lokalita ve městě, velikost, technický stav a vybavení) je stanovena tržní hodnota ve výši porovnávací hodnoty

1 400 000 Kč

Odhad tržní hodnoty **pozemku parc. č. 100/7 k.ú. Jevišovice** byl proveden pomocí tří standardních metodických postupů s těmito dílčími výsledky:

- 7. **Věcná hodnota** => **nezjišťováno**
- 8. **Výnosová hodnota** => **nezjišťováno**
- 9. **Porovnání výpočtových metod** => **40 000 Kč**

Na základě provedených analýz a po zvážení okolních vlivů (umístění, lokalita, velikost) je stanovena tržní hodnota ve výši porovnávací hodnoty

40 000 Kč

Odhad tržní hodnoty **spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 na 12 bytových a 2 nebytových jednotkách v bytovém domě č. pop. 368 s pozemky v městě Jevišovice** byl proveden pomocí tří standardních metodických postupů s těmito dílčími výsledky:

- 10. **Věcná hodnota** => **9 299 150 Kč**
- 11. **Výnosová hodnota** => **nezjišťováno**
- 12. **Porovnání výpočtových metod** => **2 300 000 Kč**

Na základě provedených analýz a po zvážení okolních vlivů (umístění, lokalita ve městě, velikost, technický stav a vybavení) je stanovena tržní hodnota ve výši porovnávací hodnoty

2 300 000 Kč

E. Závěr

Cílem bylo provést odhad tržní hodnoty uvedených věcí nemovitých, a to ke dni 24.09.2014.

Na základě provedených analýz s použitím uvedených metod ocenění, je mnou odhadnutá tržní hodnota pak pro

1. areál společnosti EXIMET TRAFO spol. s r.o. Jevišovice č. pop. 105 s pozemky, pozemek-parc. č. st. 174, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 175, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 279/1, jehož součástí je stavba č. pop. 105, pozemek parc. č. st. 279/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 295, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 481, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 482, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. st. 483, pozemek parc. č. 1759/25, 1817/1, stavba bez čp/če na parc. č. st. 592/1 a st. 592/2, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 746 je navržená na :

5 000 000 Kč

slovy : pětmilionů korun českých

Doba expozice : 6 - 24 měsíců
Doba marketingového období : 12 - 36 měsíců

2. pozemek parc. č. st. 295, jehož součástí je stavba bydlení č.pop. 278 v Jevišovicích, včetně všech svých součástí a příslušenství , pozemek parc. č. 1266/4 a 1266/3 , včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 746 je navržená na :

1 400 000 Kč

slovy : jedenmiliončtyřistisíc korun českých

Doba expozice : 6 - 12 měsíců
Doba marketingového období : 12 - 24 měsíců

3. pozemek parc. č. 100/7, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsaný na LV č. 746 je navržená na :

40 000 Kč

slovy : čtyřicettisíc korun českých

Doba expozice : 6 - 12 měsíců
Doba marketingového období : 12 - 24 měsíců

4. ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ na objektu bydlení č.p.p. 368 v Jevišovicích na parc.č. st. 662, zapsaného na LV č. 906 a 1018, bytové jednotky č. 368/1, 368/2, 368/3, 368/4, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 368/9, 368/10, 368/11, 368/12, nebytové jednotky 368/13 a 368/14 garáže a pozemky parc. č. 1888 a parc. č. st. 662, zapsané na LV č. 746, včetně všech svých součástí a příslušenství, je navržena na :

2 300 000 Kč

slovy :dvamilionytřístatisíc korun českých

Doba expozice : 6 - 12 měsíců

Doba marketingového období : 12 - 24 měsíců

vše v k.ú. Jevišovice, včetně všech součástí a příslušenství, pro k.ú. Jevišovice , obec Jevišovice, okres Znojmo.

V Brně, dne 30.10.2014

Vypracoval :

Ing. Šárka Švancarová

znalec v oborech

ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků,

stavebnictví - stavby obytné a občanské

certifikovaný odhadce QEN 13/73/QEN/2010-RE s platností do 31.05.2015

autorizovaný inženýr

Brigádnická 65, Brno 621 00

+420 602 755 296

svancarova@iol.cz

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 15.6.1993 č.j. Spr. 3941/92, jmenování rozšířeno dne 15.2.2000 č.j. Spr. 2628/99 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků a nepeněžitých vkladů
obor stavebnictví odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá se specializací stavby občanské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2878-129/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě likvidace.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:12

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 746

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

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

Vlastnické právo

EXIMET TRAFÓ, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov, 14800 Praha 4	61246336	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 174	1060	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	------	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 174

St. 175	236	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 175

St. 279/1	6080	zastavěná plocha a nádvoří		
-----------	------	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Jevišovice, č.p. 105, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 279/1

St. 279/2	593	zastavěná plocha a nádvoří		
-----------	-----	-------------------------------	--	--

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 279/2

St. 295	1081	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	------	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Jevišovice, č.p. 278, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 295

St. 481	306	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	-----	-------------------------------	--	--

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 481

St. 482	114	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	-----	-------------------------------	--	--

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 482

St. 483	95	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	----	-------------------------------	--	--

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 483

St. 662	191	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	-----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906

100/7	3185	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	------	----------------	-----------------------	--

1266/3	2687	orná půda		
--------	------	-----------	--	--

zemědělský půdní
fond

1266/4	3135	ostatní plocha	neploďná půda	
--------	------	----------------	---------------	--

1759/25	145	ostatní plocha	zeleň	
---------	-----	----------------	-------	--

1817/1	6423	ostatní plocha	manipulační plocha	
--------	------	----------------	-----------------------	--

1888	30	ostatní plocha	jiná plocha	
------	----	----------------	-------------	--

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:12

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 746

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

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

jiná st.

St. 592/1, LV 10001

St. 592/2, LV 859

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím

den vzniku práva 22.11.2013

pro Českou republiku

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Finanční úřad pro
hlavní město Prahu, Štěpánská
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Parcela: St. 174

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 175

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 279/1

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 279/2

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 295

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 481

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 482

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 483

Z-18827/2013-713

Parcela: St. 662

Z-18827/2013-713

Parcela: 100/7

Z-18827/2013-713

Parcela: 1266/3

Z-18827/2013-713

Parcela: 1266/4

Z-18827/2013-713

Parcela: 1759/25

Z-18827/2013-713

Parcela: 1817/1

Z-18827/2013-713

Parcela: 1888

Z-18827/2013-713

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-18827/2013-713

St. 592/1, St. 592/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční
úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j.
5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013.
Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím

den vzniku práva 15.5.2013

pro Českou republiku

ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Finanční úřad pro Jihomoravský
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 BrnoEXIMET TRAFIO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336

Parcela: St. 174

Z-6916/2013-713

Parcela: St. 175

Z-6916/2013-713

Parcela: St. 279/1

Z-6916/2013-713

Parcela: St. 279/2

Z-6916/2013-713

Parcela: St. 295

Z-6916/2013-713

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:12 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 746

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 481	Z-6916/2013-713
Parcela: St. 482	Z-6916/2013-713
Parcela: St. 483	Z-6916/2013-713
Parcela: St. 662	Z-6916/2013-713
Parcela: 100/7	Z-6916/2013-713
Parcela: 1266/3	Z-6916/2013-713
Parcela: 1266/4	Z-6916/2013-713
Parcela: 1759/25	Z-6916/2013-713
Parcela: 1817/1	Z-6916/2013-713
Parcela: 1888	Z-6916/2013-713
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-6916/2013-713
St. 592/1, St. 592/2	

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši =5.000.000,- Kč a příslušenství

ČSOB Factoring, a.s., Benešovská	Parcela: St. 174	V-185/2013-713
2538/40, Vinohrady, 10100 Praha 10,	Parcela: St. 175	V-185/2013-713
RČ/IČO: 45794278	Parcela: St. 279/1	V-185/2013-713
	Parcela: St. 279/2	V-185/2013-713
	Parcela: St. 295	V-185/2013-713
	Parcela: St. 481	V-185/2013-713
	Parcela: St. 482	V-185/2013-713
	Parcela: St. 483	V-185/2013-713
	Parcela: St. 662	V-185/2013-713
	Parcela: 100/7	V-185/2013-713
	Parcela: 1266/3	V-185/2013-713
	Parcela: 1266/4	V-185/2013-713
	Parcela: 1759/25	V-185/2013-713
	Parcela: 1817/1	V-185/2013-713
	Parcela: 1888	V-185/2013-713
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-185/2013-713
	St. 592/1, St. 592/2	

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.01.2013.

V-185/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši =2.000.000,- Kč a příslušenství

k zajištění pohledávek ve výši =3.000.000,- Kč a příslušenství

Československá obchodní banka, a.	Parcela: St. 174	V-6868/2012-713
s., Radlická 333/150, Radlice,	Parcela: St. 175	V-6868/2012-713
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: St. 279/1	V-6868/2012-713
	Parcela: St. 279/2	V-6868/2012-713
	Parcela: St. 295	V-6868/2012-713
	Parcela: St. 481	V-6868/2012-713

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:12 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 746

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 482	V-6868/2012-713
Parcela: St. 483	V-6868/2012-713
Parcela: St. 662	V-6868/2012-713
Parcela: 100/7	V-6868/2012-713
Parcela: 1266/3	V-6868/2012-713
Parcela: 1266/4	V-6868/2012-713
Parcela: 1759/25	V-6868/2012-713
Parcela: 1817/1	V-6868/2012-713
Parcela: 1888	V-6868/2012-713
Stavba: bez čp/če na parc.	V-6868/2012-713
St. 592/1, St. 592/2	

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2517/12/5623 ze dne 24.10.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2012.

V-6868/2012-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky A: i) pohledávka do výše 6.600.000,- Kč s příslušenstvím, řádná konečná spaltnost 8.4.2011,
- ii) pohledávky z úvěru, doba vzniku do 31.12.2015 celková výše pohledávek do 35.000.000,- Kč
- c) pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení do celkové výše 35.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 30.6.2016
- pohledávky B: budoucí pohledávky do celkové výše 3.500.000,- Kč vzniklé nejpozději do 30.6.2016

Komerční banka, a.s., Na příkopě
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 45317054

Parcela: St. 174	V-2083/2009-713
Parcela: St. 175	V-2083/2009-713
Parcela: St. 279/1	V-2083/2009-713
Parcela: St. 279/2	V-2083/2009-713
Parcela: St. 295	V-2083/2009-713
Parcela: St. 481	V-2083/2009-713
Parcela: St. 482	V-2083/2009-713
Parcela: St. 483	V-2083/2009-713
Parcela: St. 662	V-2083/2009-713
Parcela: 100/7	V-2083/2009-713
Parcela: 1266/3	V-2083/2009-713
Parcela: 1266/4	V-2083/2009-713
Parcela: 1759/25	V-2083/2009-713
Parcela: 1817/1	V-2083/2009-713
Stavba: bez čp/če na parc.	V-2083/2009-713
St. 592/1, St. 592/2	
Parcela: 1888	Z-14144/2012-713

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 10000197435 ze dne 27.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2009.

V-2083/2009-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek do celkové souhrnné výše 13.940.587,37 Kč s příslušenstvím

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:12

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 746

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

LABARA s.r.o., Jindřichov 20, 59501
Velká Bíteš, RČ/IČO: 25555308

Parcela: St. 174	V-10886/2013-713
Parcela: St. 175	V-10886/2013-713
Parcela: St. 279/1	V-10886/2013-713
Parcela: St. 279/2	V-10886/2013-713
Parcela: St. 295	V-10886/2013-713
Parcela: St. 481	V-10886/2013-713
Parcela: St. 482	V-10886/2013-713
Parcela: St. 483	V-10886/2013-713
Parcela: St. 662	V-10886/2013-713
Parcela: 100/7	V-10886/2013-713
Parcela: 1266/3	V-10886/2013-713
Parcela: 1266/4	V-10886/2013-713
Stavba: bez čp/če na parc.	V-10886/2013-713
St. 592/1, St. 592/2	

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.

V-10886/2013-713

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

při přepracování katastrální mapy do digitální podoby

Parcela: 1888 Z-14144/2012-713

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1888	Z-14144/2012-713
Parcela: St. 662	Z-14144/2012-713
Parcela: 1817/1	Z-14144/2012-713
Parcela: St. 279/1	Z-14144/2012-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 1251/1994 o prodeji podniku ze dne 5.5.1994 a 9.6.1994, právní účinky vkladu ke dni 11.5.1994.

POLVZ:71/1994 Z-6700071/1994-713

Pro: EXIMET TRAF0, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 61246336

- o Kupní smlouva V11 2621/1995 dodatek č.2 ke smlouvě o prodeji podniku ze dne 28.11.1995, právní účinky vkladu ke dni 29.11.1995.

POLVZ:230/1995 Z-6700230/1995-713

Pro: EXIMET TRAF0, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 61246336

- o Kupní smlouva V11 1216/1996 ze dne 15.5.1996, právní účinky vkladu ke dni 22.5.1996.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
EXIMET TRAF0, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov, 14800 Praha 4	61246336	1/2
Město Jevišovice, č.p. 56, 67153 Jevišovice	00292923	1/2

B Nemovitosti

<i>Jednotky</i>			<i>Podíl na</i>	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu
368/1	byt		byt.z.	529/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/2	byt		byt.z.	322/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/3	byt		byt.z.	530/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/4	byt		byt.z.	529/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/5	byt		byt.z.	322/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/6	byt		byt.z.	530/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/7	byt		byt.z.	529/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/8	byt		byt.z.	322/5650
<i>Vymezeno v:</i>				
	Budova	Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906 na parcele St. 662, LV 746		
368/9	byt		byt.z.	528/5650

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Vymezeno v:

Budova Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906
na parcele St. 662, LV 746

368/10 byt byt.z. 434/5650

Vymezeno v:

Budova Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906
na parcele St. 662, LV 746

368/11 byt byt.z. 322/5650

Vymezeno v:

Budova Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906
na parcele St. 662, LV 746

368/12 byt byt.z. 437/5650

Vymezeno v:

Budova Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906
na parcele St. 662, LV 746

368/13 garáž byt.z. 158/5650

Vymezeno v:

Budova Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906
na parcele St. 662, LV 746

368/14 garáž byt.z. 158/5650

Vymezeno v:

Budova Jevišovice, č.p. 368, byt.dům, LV 906
na parcele St. 662, LV 746

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 529/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- EXIMET TRAFIO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro 14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336
hlavní město Prahu, Štěpánská Jednotka: 368/1 Z-18827/2013-713
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1 Jednotka: 368/4 Z-18827/2013-713
Jednotka: 368/7 Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční
úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j.
5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013.
Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 322/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro	14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336
hlavní město Prahu, Štěpánská	Jednotka: 368/11
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1	Jednotka: 368/2
	Jednotka: 368/5
	Jednotka: 368/8

Z-18827/2013-713

Z-18827/2013-713

Z-18827/2013-713

Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j. 5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 530/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro	14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336
hlavní město Prahu, Štěpánská	Jednotka: 368/3
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1	Jednotka: 368/6

Z-18827/2013-713

Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j. 5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 528/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro	14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

hlavní město Prahu, Štěpánská
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Jednotka: 368/9

Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j. 5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 434/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro 14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336
hlavní město Prahu, Štěpánská Jednotka: 368/10
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j. 5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 437/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro 14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336
hlavní město Prahu, Štěpánská Jednotka: 368/12
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j. 5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.296.640,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 22.11.2013
pro Českou republiku
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
k podílu 158/5650 na společných částech domu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- EXIMET TRAFO, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov,
001, vykonává: Finanční úřad pro 14800 Praha 4, RČ/IČO: 61246336
hlavní město Prahu, Štěpánská Jednotka: 368/13 Z-18827/2013-713
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1 Jednotka: 368/14 Z-18827/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-5582896/2013 pro Finanční
úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu - Jižní Město ze dne 22.11.2013.

Z-18827/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j.
5582896/13/2011-25201-105800 ze dne 22.11.2013. Právní moc ke dni 28.12.2013.
Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014.

Z-742/2014-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 529/5650 na společných částech budovy
Finanční úřad pro Jihomoravský Jednotka: 368/1 Z-6916/2013-713
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční
úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 322/5650 na společných částech budovy
Finanční úřad pro Jihomoravský Jednotka: 368/2 Z-6916/2013-713
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční
úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 530/5650 na společných částech budovy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Finanční úřad pro Jihomoravský
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/3

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční
úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku

k podílu 529/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/4

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční
úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku

k podílu 522/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/5

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční
úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku

k podílu 530/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský
kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/6

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční
úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

den vzniku práva 15.5.2013

pro Českou republiku

k podílu 529/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský

Jednotka: 368/7

Z-6916/2013-713

kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-

město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím

den vzniku práva 15.5.2013

pro Českou republiku

k podílu 322/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský

Jednotka: 368/8

Z-6916/2013-713

kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-

město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím

den vzniku práva 15.5.2013

pro Českou republiku

k podílu 528/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský

Jednotka: 368/9

Z-6916/2013-713

kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-

město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím

den vzniku práva 15.5.2013

pro Českou republiku

k podílu 434/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský

Jednotka: 368/10

Z-6916/2013-713

kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-

město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 322/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/11

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 437/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/12

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 158/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/13

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 393.289,- Kč s příslušenstvím
den vzniku práva 15.5.2013
pro Českou republiku
k podílu 158/5650 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-
město, 60200 Brno

Jednotka: 368/14

Z-6916/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1903226/2013 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.05.2013.

Z-6916/2013-713

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2014 07:05:56 MSPH 78 INS 4753/2014-B-38

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 1018

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Okresní úřad Znojmo, Nám. Armády /8, 67039 Znojmo, RČ/IČO: 00092746 Město Jevišovice, č.p. 56, 67153 Jevišovice, RČ/IČO: 00292923

Jednotka: 368/1	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/10	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/11	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/12	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/2	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/3	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/4	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/5	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/6	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/7	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/8	Z-4238/2002-713
Jednotka: 368/9	Z-4238/2002-713

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. V2-3646/1998 ze dne 10.11.1998, právní účinky vkladu ke dni 17.11.1998, pohledávka ve výši Kč 3 840 000,-- - pol. VZ 450/1998.

Z-2504/2001-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

ze dne 1.7.1998, právní účinky vkladu ke dni 2.7.1998.

Město Jevišovice, č.p. 56, 67153	Jednotka: 368/10	Z-1426/2004-713
Jevišovice, RČ/IČO: 00292923	Jednotka: 368/2	Z-1426/2004-713
	Jednotka: 368/3	Z-1426/2004-713
	Jednotka: 368/4	Z-1426/2004-713
	Jednotka: 368/8	Z-1426/2004-713
	Jednotka: 368/9	Z-1426/2004-713

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2077/1998.

POLVZ:324/1998

Z-6700324/1998-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí 257/1996 ze dne 31.12.1996 č.j. výst. 257/96-257/12 a žádost o zápis novostavby ze dne 11.3.1997.

POLVZ:72/1997

Z-6700072/1997-713

Pro: Město Jevišovice, č.p. 56, 67153 Jevišovice

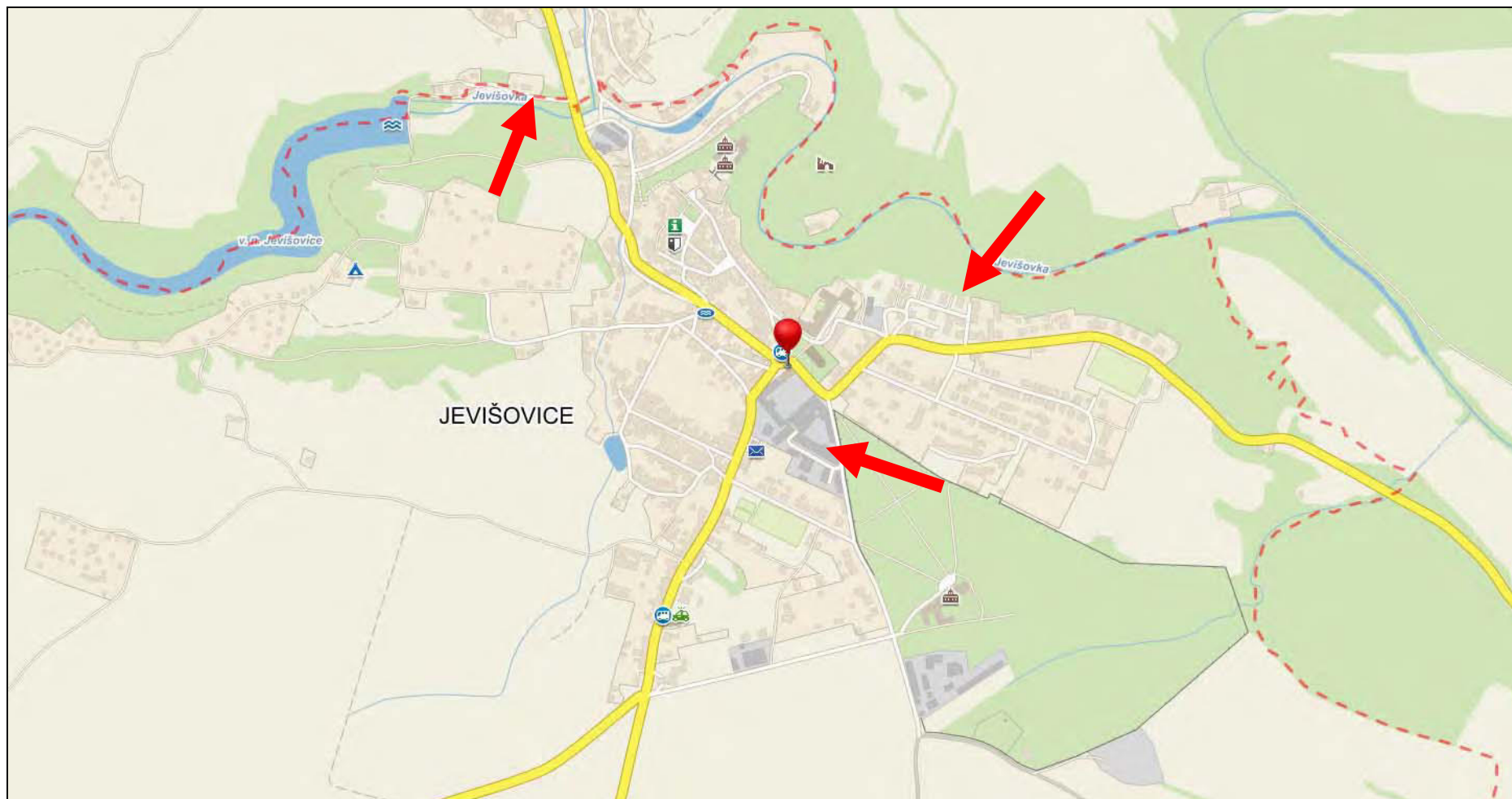
RČ/IČO: 00292923

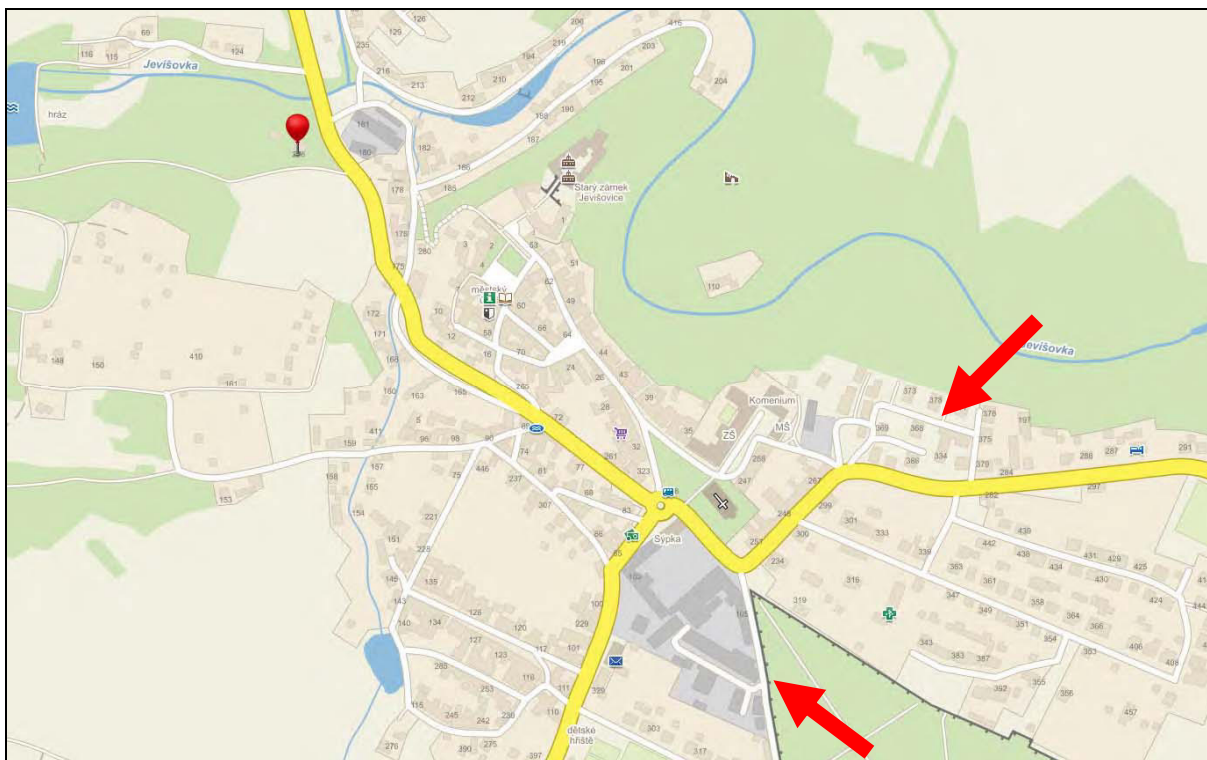
EXIMET TRAF0, spol. s r.o., Hrabákova 1978/6, Chodov, 14800

61246336

Praha 4

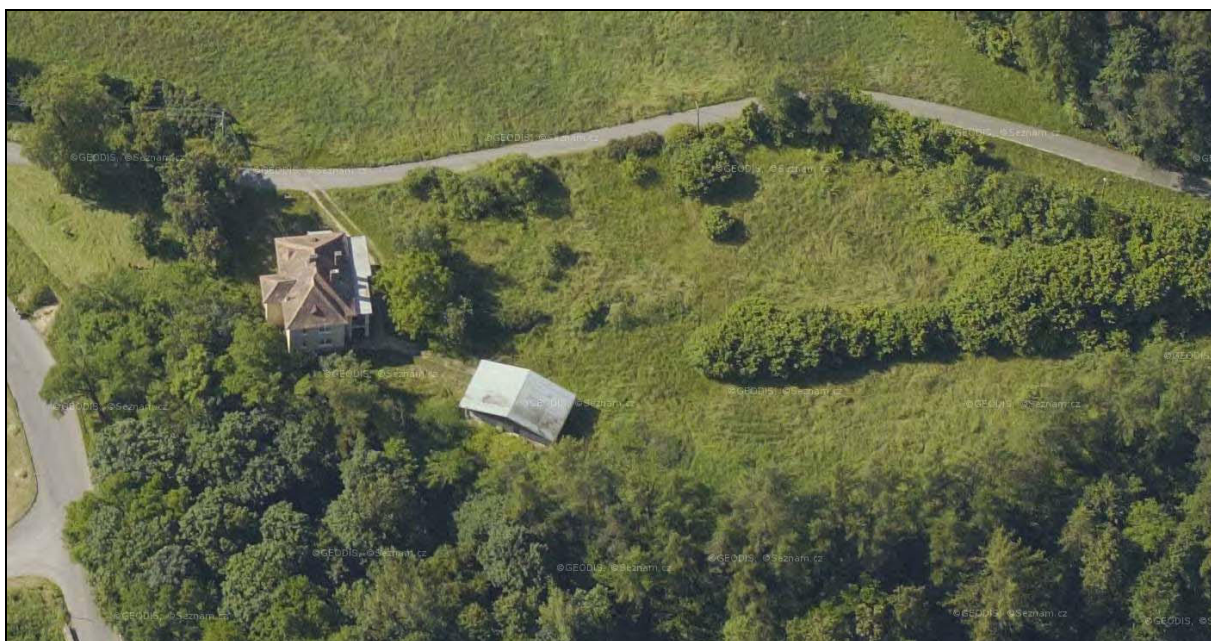
Mapa města







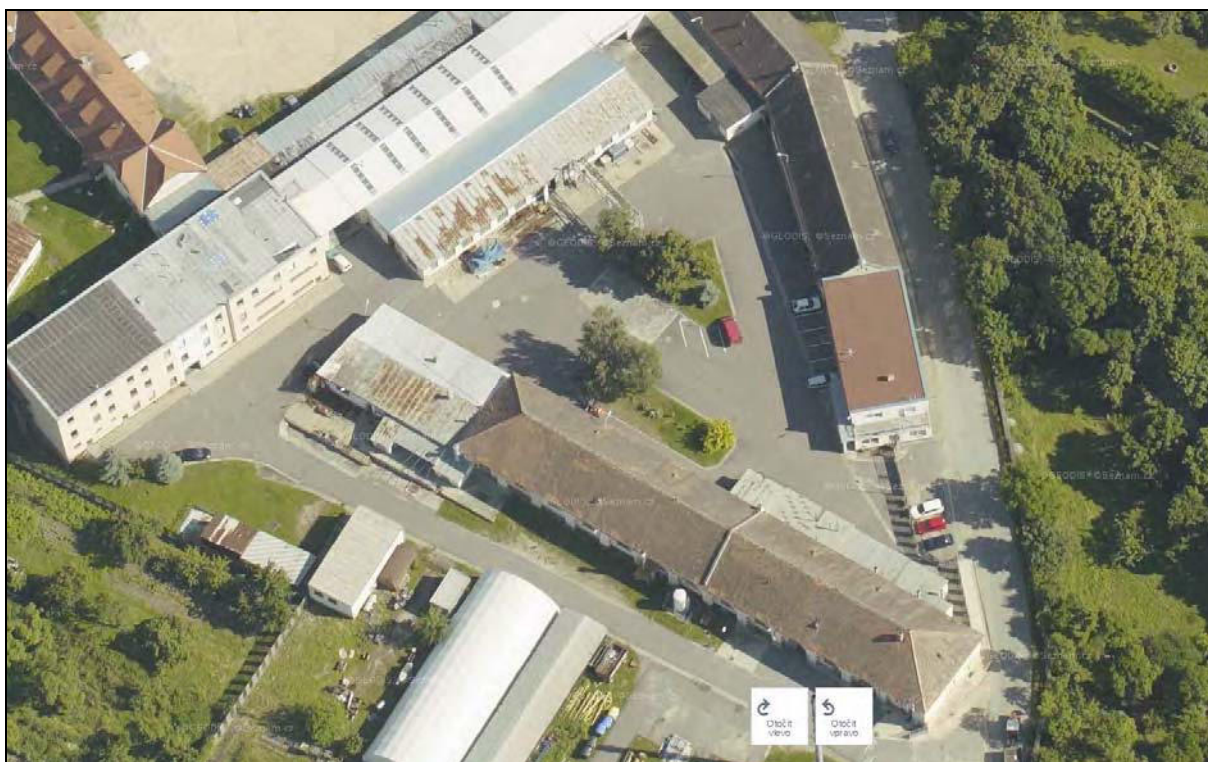
Objekt č. pop. 278 s pozemky



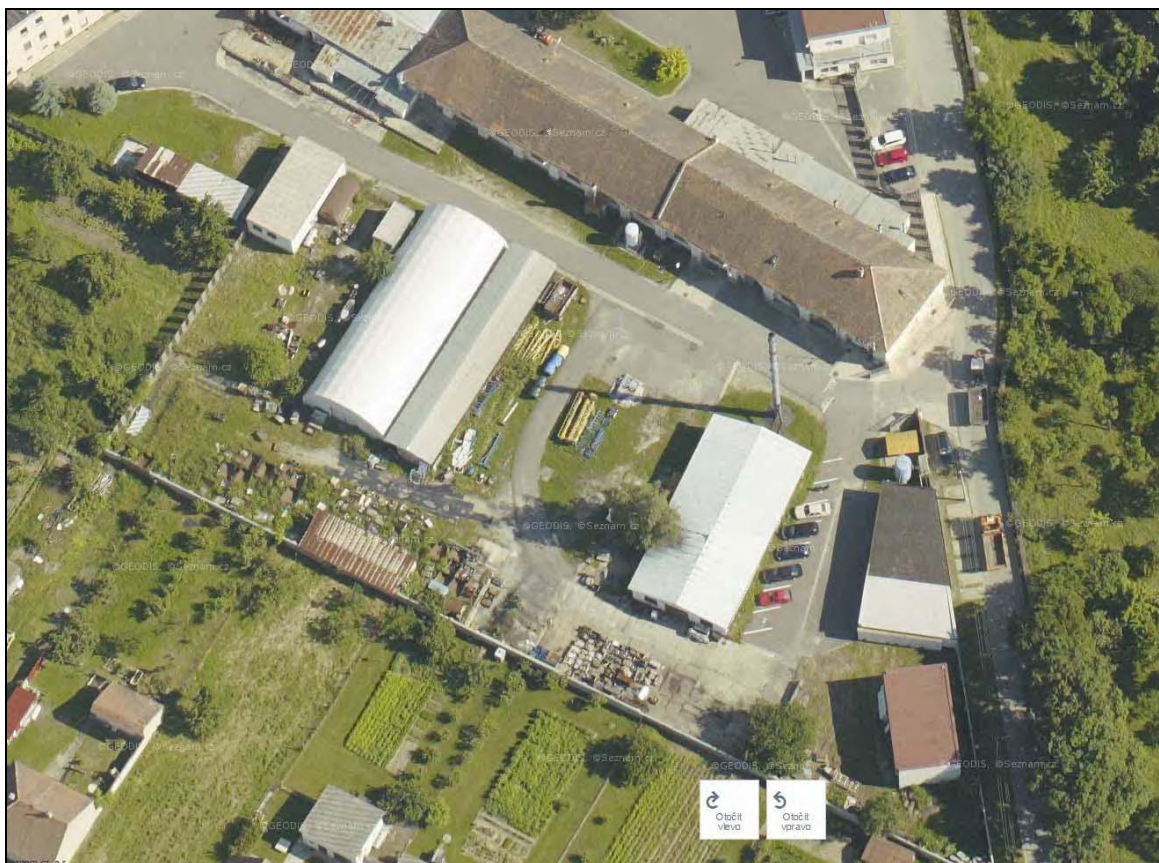
Objekt č. pop. 278 s pozemky



Areál Jevišovice č. pop. 105 s pozemky



Areál Jevišovice č. pop. 105 s pozemky



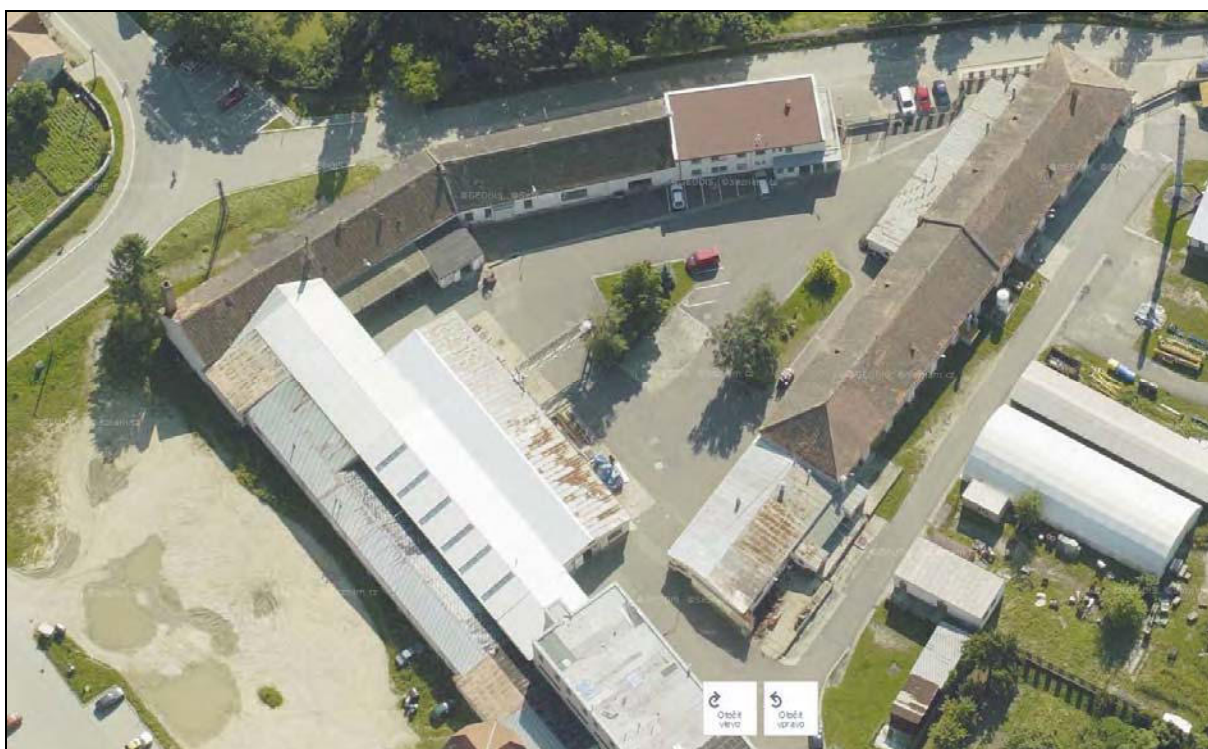
Areál Jevišovice č. pop. 105 s pozemky



Areál Jevišovice č. pop. 105 s pozemky



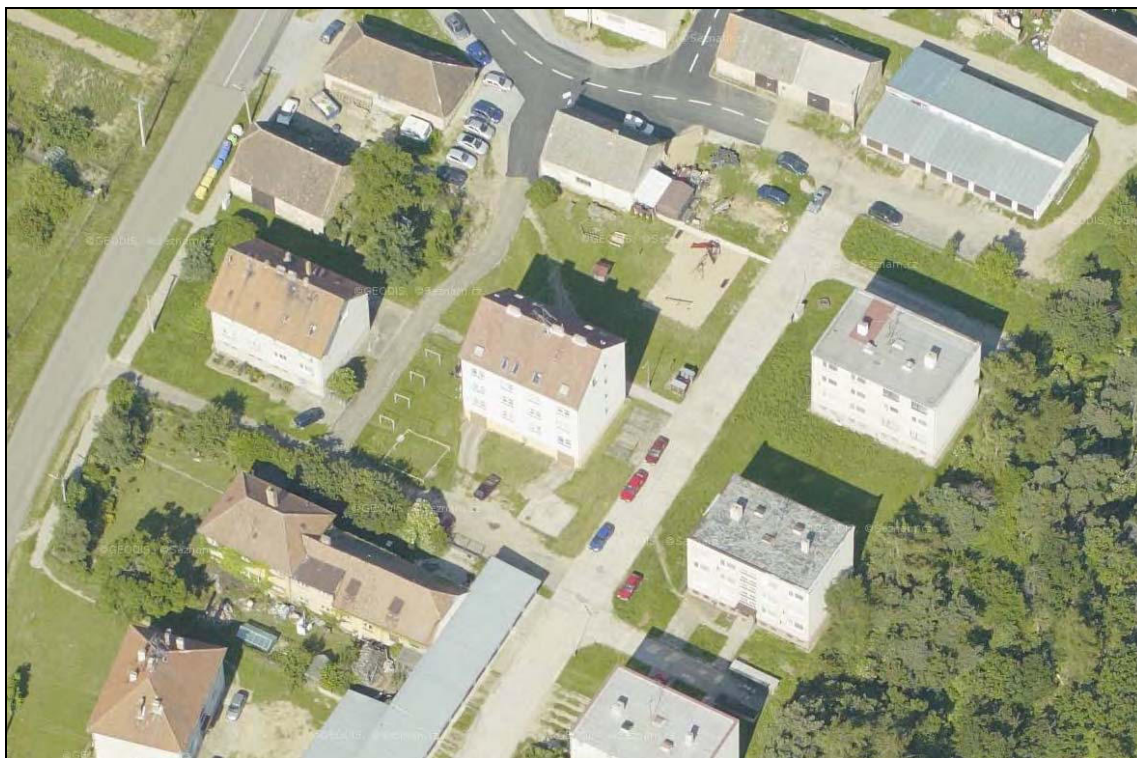
Areál Jevišovice č. pop. 105 s pozemky



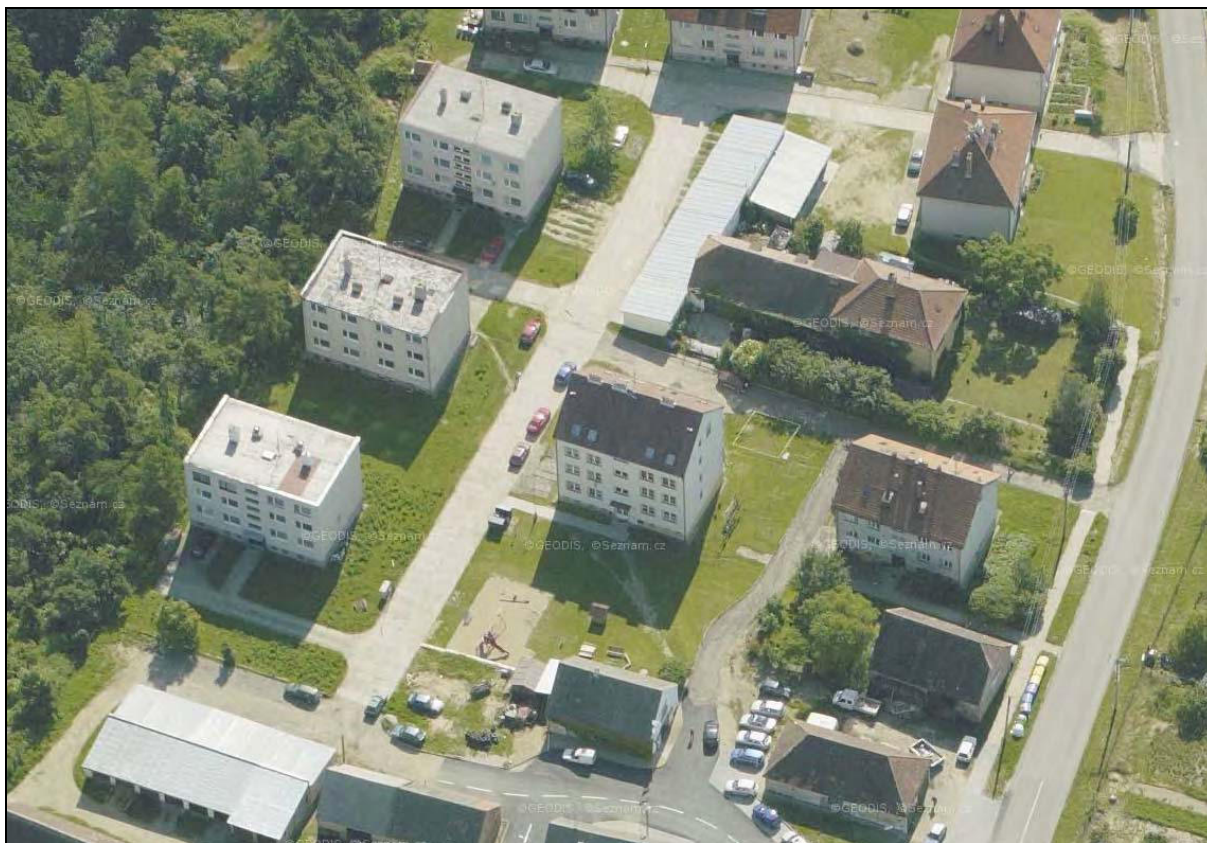
Areál Jevišovice č. pop. 105 s pozemky



Bytový dům č. pop. 368 s pozemky



Bytový dům č. pop. 368 s pozemky



Bytový dům č. pop. 368 s pozemky



Foto č. 1 : Celkový pohled



Foto č. 2: Celkový pohled



Foto č. 3 : Celkový pohled na objekt



Foto č. 4 : Celkový pohled



Foto č. 5 : Sociálně provozní budova



Foto č. 6 : Celkový pohled



Foto č. 7 : Nástrojárna a výroba malých traf, expedice



Foto č. 8 : Kotelna



Foto č. 9 : Vjezd a vrátnice



Foto č. 10 : Garáže a kompresorovna



Foto č. 11 : Trafostanice

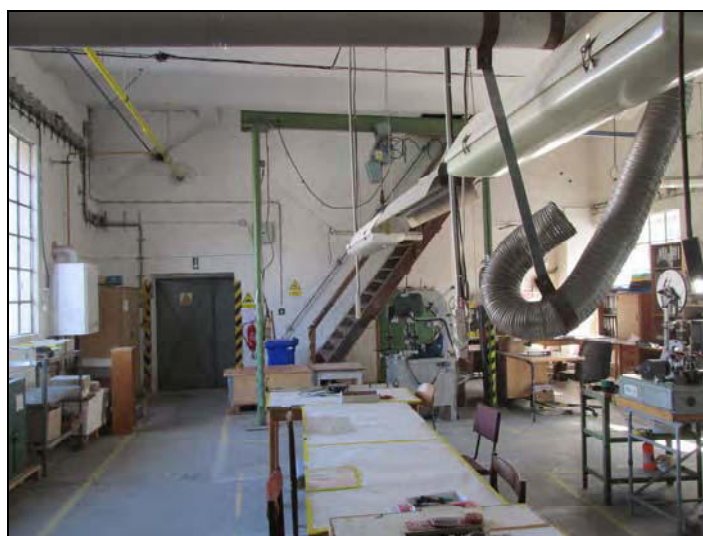


Foto č. 12 : Interiér výrobních ploch – příprava materiálu



Foto č. 13 : Interiér výrobních ploch – výroba traf



Foto č. 14 : Interiér výrobních ploch – sklad



Foto č. 15 : Interiér sociálních ploch



Foto č. 16 : Interiér výrobních ploch – lisovna



Foto č. 17: Impregnovna s výroba malých traf



Foto č. 18 : Nástrojárna a výroba malých traf



Foto č. 19 : Interiér sociálně provozní budovy - jídelna



Foto č. 20 : Interiér sociálně provozní budovy - jídelna

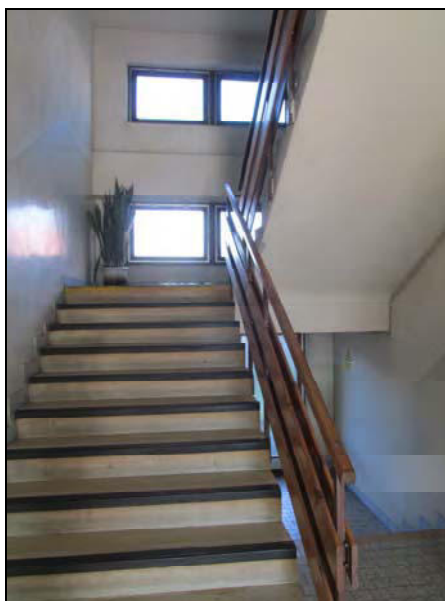


Foto č. 21 : Interiér sociálně provozní budovy - schodiště



Foto č. 22 : Interiér sociálně provozní budovy - šatny



Foto č. 23 : Interiér sociálně provozní budovy - šatny



Foto č. 24 : Interiér výrobních ploch – výrobní plochy



Foto č. 25 : Interiér výrobních ploch – výroba malých traf



Foto č. 26 : Interiér výrobních ploch – impregnace



Foto č. 1 : Celkový pohled na objekt



Foto 2: Objekt z buněk



Foto č. 3 : Celkový pohled na objekt



Foto č. 4 : Interiér



Foto č. 5 : Interiér

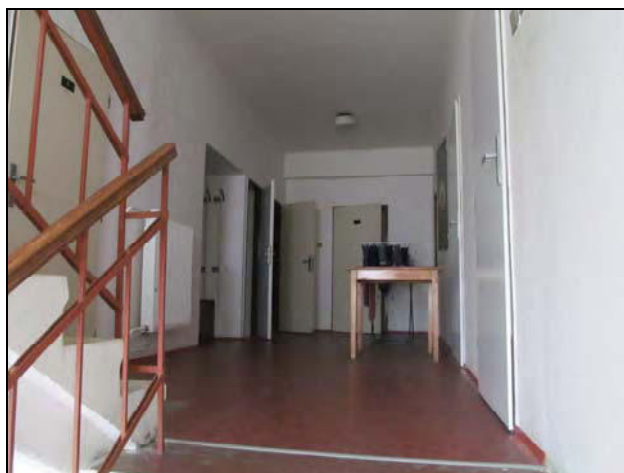


Foto č. 6 : Interiér



Foto č. 7 : Interiér



Foto č. 8 : Interiér