

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2057-29/18

NEMOVITÁ VĚC: Provozní areál - parc.č. 1394/1, součástí je jiná stavba č.p. 280, parc.č. 1394/2, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1395/1, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č.1396/1, součástí je garáž bez čp/če, parc.č. 1406/19, parc.č. 1406/36, parc.č. 1406/37, parc.č. 1406/38, jiná stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/8 (LV 838), jiná stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/9 (LV 838).

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašské Meziříčí, k.ú. Křivé
Adresa nemovité věci: Podlesí, 757 01 Valašské Meziříčí
Vlastník stavby: Tomáš Březina, [redacted] vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Tomáš Březina, [redacted] vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Mgr. Michal Večeřa,
insolvenční správce dlužníka - Tomáš Březina,

Adresa objednavatele: [redacted]

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: [redacted]

IČ: 70896461 telefon: [redacted]
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely zpeněžení nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení sp.zn.:KsBR 32 INS 8463/2016.
(ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni : 16.2.2018

Datum místního šetření: 16.2.2018

Počet stran: 32 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 1.4.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Tomáše Březiny, zapsané na LV č. 1045, k.ú. Křivé, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín. Jedná se o nemovité věci - pozemky parc.č. 1394/1, součástí je jiná stavba č.p. 280, parc.č. 1394/2, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1395/1, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1396/1, součástí je garáž bez čp/če, parc.č. 1406/19, parc.č. 1406/36, parc.č. 1406/37, parc.č. 1406/38, jiná stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/8 (LV 838), jiná stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/9 (LV 838), vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 16.2.2018.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Křivé bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- 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 stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Zvolené metody pro ocenění

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1045, k.ú. Křivé, ze dne 6.6.2016.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Křivé.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Mapa města Valašské Meziříčí a okolí.
- f) Územní plán města Valašské Meziříčí.
(<http://www.valasskemezirici.cz/uzemni-plan-valasske-mezirici/ds-1144>)
- g) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- h) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 16.2.2018 za přítomnosti pana Ivana Kovaříka (zástupce objednatele).
- i) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- j) Částečná výkresová dokumentace stavby, bez údajů zhotovitele.
- k) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Martinem Bajzíkem - JB Transport (nájemce) ze dne 31.1.2012.
- l) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a společností EDM MILLING s.r.o. (nájemce) ze dne 14.6.2011 a její Dodatek č.1 ze dne 14.6.2011.

- m) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a společností Vodohospodářské a dopravní stavby Vsetín s.r.o. (nájemce) ze dne 15.11.2017.
- n) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Aloisem Krutílkem (nájemce) ze dne 7.1.2005 a Dodatek ze dne 7.1.2005.
- o) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Miroslavem Hamšíkem (nájemce) ze dne 1.4.2015.
- p) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Jaromírem Koláčkem (nájemce) ze dne 1.9.2015.
- q) Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Marií Bártikovou (nájemce) ze dne 1.2.2011.
- r) Smlouva o dodávce energií uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a společností MICRO MEDICAL DEVICES s.r.o. (nájemce) ze dne 11.8.2008.
- s) Informace ze systému pojišťovny Kooperativa (<https://knz.koop.cz>)

Místopis

Nemovité věci - provozní areál se nachází v jižní okrajové části města Valašské Meziříčí, v okrese Vsetín, v místní části Podlesí. (Obec Podlesí vznikla vcelku nedávno, v roce 1960 sloučením tehdejších obcí Křivé a Brňov, i když samostatně existovaly obě tyto obce již více než 500 let. Nově vzniklá obec Podlesí se v roce 1980 připojila jako místní část k Valašskému Meziříčí).

Celkový popis

Předmětné nemovité věci dlužníka - Tomáš Březina jsou situované v areálu bývalého zemědělského družstva, v místní části Podlesí. Přístup k nemovitým věcem je umožněn z komunikace na pozemcích jiných vlastníků. **pozn.: právo přístupu k předmětným nemovitým věcem přes pozemky jiných vlastníků je na LV č. 1045, k.ú. Křivé v oddíle B (jiná práva) zapsáno formou věcného břemene.*

Předmětem ocenění jsou nemovité věci:

- pozemek parc.č. 1394/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 676 m². Součástí pozemku je jiná stavba č.p. 280 (I. administrativní budova se soc. zázemím),
- pozemek parc.č. 1394/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 813 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (II. administrativní budova s garážemi a soc. zázemím),
- pozemek parc.č. 1395/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (III. administrativní budova se soc. zázemím),
- pozemek parc.č. 1396/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 493 m². Součástí pozemku je stavba garáže bez čp/če (budova garáží),
- pozemek parc.č. 1406/19, ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o výměře 182 m². Jedná o převážně nezpevněnou oplocenou plochu předzahrádky mezi budovou a veřejnou komunikací. Na pozemku se nachází venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení, branka, zpevněné chodníky, terasa). Součástí pozemku jsou okrasné porosty malého rozsahu bez vlivu na cenu obvyklou.
- pozemek parc.č. 1406/36, ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o výměře 1450 m². Jedná o zpevněnou betonovou manipulační plochu v areálu mezi budovami. Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch okolních pozemků.
- pozemek parc.č. 1406/37, ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o výměře 1407 m². Jedná o zpevněnou betonovou manipulační plochu v areálu mezi budovami. Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch okolních pozemků.
- pozemek parc.č. 1406/38, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 94 m². Jedná o

nezpevněnou plochu v severozápadním rohu areálu.

- jiné stavby bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 1411/8, 1411/9 (na LV 838). Jedná se o bývalé stavby čističky odpadních vod (ČOV), situované cca 100m západním směrem na pozemcích jiných vlastníků. Prohlídka nebyla znalci umožněna, dle sdělení pana Kovaříka jsou ČOV nefunkční nevyužívané. **pozn.: areál je dle sdělení napojen na veřejnou kanalizaci.*

Pozemky jsou uceleného nepravidelného tvaru, mírně svažité s jižní orientací. Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně. Budovy jsou napojeny na areálové rozvody inženýrských sítí (voda, kanalizace, el.nn). Přesný zakreslení přípojek inženýrských sítí nebyl znalci předložen.

Z územního plánu města vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc se nachází, ve stabilizované zóně plochy pro průmyslovou výrobu a skladování (lehký průmysl) - VP.

Dle informací pojišťovny Kooperativa nejsou nemovité věci situované v záplavové oblasti (riziková zóna č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně).

Silné stránky

- možnost komerčního pronájmu, napojení na dostatečné inženýrské sítě, využití v souladu s územním plánem, dostatečné pozemkové zázemí, budova garáží po rekonstrukci

Slabé stránky

- absence plynové přípojky, absence zdroje vytápění budov, stavebně technický stav budov I. až III.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: viz. text

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: viz. text

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 1045 k.ú. Křivé jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Březina Tomáš
- Zajištění majetku ve věcech trestních - Březina Tomáš
- Zajištění nemovitosti ve věcech trestních
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Shora uvedené omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Pozemky parc.č. 1406/36, 1406/37 jsou zatíženy věcnými břemeny chůze a jízdy. Věcná břemena svým rozsahem a obsahem nemají zásadní vliv na stanovenou obvyklou cenu. Ocenění je provedeno v kapitole „Věcná břemena“.

Další 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.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou

Komentář: viz. text

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. I. jiná stavba č.p. 280 (součást pozemku parc.č. 1394/1)
- 1.2. II. jiná stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1394/2)
- 1.3. III. jiná stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1395/1)
- 1.4. Garáže bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1396/1)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Areál

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. Areál

6. Věcná břemena

- 6.1. Věcné břemeno

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů používaných ve stavebnictví.

1.1. I. jiná stavba č.p. 280 (součást pozemku parc.č. 1394/1)

Jedná se o I. část hlavního administrativního objektu, která má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Celkový půdorysný tvar této části stavby je přibližně do písmene L. Tato část je provozně a konstrukčně propojena s částí II. a III. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el.nn. Stavba byla využívána pro administrativní účely a soc. zázemí pro zaměstnance. Menší část prostor je pronajímána viz. Výnosová metoda.

Dispoziční řešení:

1.PP - 1. část přístupna po schodišti z 1.NP obsahuje schody, chodbu, sklady.

- 2.část přístupná vrata z areálu obsahuje 2 garáže a sklady.

1.NP - hlavní vstup do budovy, chodba, schody, výtah, kuchyně, jídelna, kantýna, soc. zázemí (WC M, WC Ž), sklady, kanceláře.

2.NP - chodba, schody, výtah, soc. zázemí (WC M, WC Ž), sklady, kanceláře.

**užitná plocha je zjištěna přepočtem ze zastavěné plochy podlaží x koef. 0,70.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové s teraco povrchem stupňů. Výtah nákladní. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou břizolitové v 2.NP severní a jižní strana ze skleněných panelů (tzv. Boletický panel). Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří keramická dlažba, PVC a beton. Okna jsou dřevěná nebo hliníková zdvojená. Dveře jsou plně hladké nebo prosklené do ocelových zárubní, vrata kovová dvoukřídlá. Centrální vytápění chybí (původně teplovodní vytápění radiátory je nefunkční, centrální kotelna byla v minulosti prodána jinému vlastníkovi, nová kotelna nebyla vybudována). Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. Ostatní vybavení standardní.

pozn.: část vnitřního vybavení movitým majetkem je dle sdělení ve vlastnictví nájemců a není součástí obvyklé ceny věci nemovité.

Stáří a technický stav:

Stáří původní stavby není známo a odhaduje se na cca 40. let. Během životnosti stavby byla prováděna pouze běžná údržba. Konstrukční prvky krátkodobé životnosti jsou před hranici maximálního opotřebení. Obvodový plášť části 2.NP je tvořen z Boletických panelů. Tepelně technické vlastnosti tohoto obvodového pláště při dnešním pohledu již v žádném případě neodpovídají současným technickým trendům, navíc tyto konstrukce vzhledem ke svému stáří dožívají. Jsou patrné stopy po zatečení střešním pláštěm. Celkový stavebně technický stav budovy je pod průměrný. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 55%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP				371,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
suterén	260,00 m ²	0,50	130,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			130,00 m²		
1.NP				676,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
přízemí	473,00 m ²	1,00	473,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			473,00 m²		
2.NP				714,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
1.patro	500,00 m ²	1,00	500,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			500,00 m²		

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	714
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	22 000

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	22 000
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	38 742 000
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	17 433 900

1.2. II. jiná stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1394/2)

Jedná se o část objektu, která má tři nadzemní podlaží a plochou střechu. Celkový půdorysný tvar této části stavby je přibližně do písmene L. Tato část je provozně a konstrukčně propojena s částí I. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el.nn. Stavba byla využívána pro administrativní účely, kulturní sál a soc. zázemí pro zaměstnance. Menší část prostor je pronajímána (viz. Výnosová metoda).

Dispoziční řešení:

1.NP - přístupné po schodištích z 1.NP nebo vraty z areálu a obsahuje garáže, sklady soc. zázemí (šatny, WC, sprchy).

- elektrorozvodna přístupná z pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/13

2.NP - 3x schody, soc. zázemí (WC M, WC Ž), šatna, sklady, kanceláře.

3.NP - 2x schody, soc. zázemí (WC M, WC Ž), sklady, kulturní sál, bar.

**užitná plocha je zjištěna přepočtem ze zastavěné plochy podlaží x koef. 0,70.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové s teraco povrchem stupňů. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou břizolitové v 3.NP severní a jižní strana ze skleněných panelů (tzv. Boletický panel). Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří keramická dlažba, PVC, sále vlýsky a beton. Okna jsou dřevěná nebo hliníková zdvojená, v malé části plastová. Dveře jsou plně hladké nebo prosklené do ocelových zárubní, vrata kovová dvoukřídlá nebo plastová sekční. Centrální vytápění chybí (původně teplovodní vytápění radiátory je nefunkční, centrální kotelna byla v minulosti prodána jinému vlastníkovu, nová kotelna nebyla vybudována). Ohřev TUV zajištěn bojleru. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. Ostatní vybavení standardní.

pozn.: část vnitřního vybavení movitým majetkem je dle sdělení ve vlastnictví nájemců a není součástí obvyklé ceny věci nemovité.

Stáří a technický stav:

Stáří původní stavby není známo a odhaduje se na cca 40. let. Během životnosti stavby byla prováděna pouze běžná údržba. Konstrukční prvky krátkodobé životnosti jsou před hranici maximálního opotřebení. Obvodový plášť části 2.NP je tvořen z Boletických panelů. Tepelně technické vlastnosti tohoto obvodového pláště při dnešním pohledu již v žádném případě neodpovídají současným technickým trendům, navíc tyto konstrukce vzhledem ke svému stáří dožívají. Jsou patrné stopy po zatečení střešním pláštěm. Celkový stavebně technický stav budovy je pod průměrný. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 55%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
--------------	-------------------------	----------------------

1.NP				733,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
prízemí	513,00 m ²	0,50	256,50 m ²		
Užitná plocha celkem:			256,50 m²		
				80,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
prízemí	72,00 m ²	0,00	0,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			0,00 m²		
2.NP				733,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
1. patro	513,00 m ²	1,00	513,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			513,00 m²		
3.NP				720,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
2.patro	504,00 m ²	1,00	504,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			504,00 m²		

			Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		813
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		22 000
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]		22 000
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]		49 852 000
Opotřebení	%		55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]		22 433 400

1.3. III. jiná stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1395/1)

Jedná se o část objektu, která má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a plochou střechu. Celkový půdorysný tvar této části stavby je obdélníkový. Tato část je provozně a konstrukčně propojena s částí I. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el.nn. Stavba byla využívána pro administrativní účely a soc. zázemí pro zaměstnance. Malá část prostor je pronajímána (viz. Výnosová metoda).

Dispoziční řešení:

- 1.PP - přístupné po schodišti z 1.NP a obsahuje sklady.
- 1.NP - vstup, schody, chodba, prodejna, sklady, kanceláře.
- 2.NP - schody, chodba, soc. zázemí (WC M, WC Ž), kanceláře.
- 3.NP - schody, chodba, kanceláře.

**užitná plocha je zjištěna přepočtem ze zastavěné plochy podlaží x koef. 0,75.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové s teraco povrchem stupňů. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou břizolitové. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří keramická dlažba, PVC a beton. Okna jsou dřevěná nebo hliníková zdvojená. Dveře jsou plné hladké nebo prosklené do ocelových zárubní. Centrální vytápění chybí (původně teplovodní vytápění radiátory je nefunkční, centrální kotelna byla v minulosti prodána jinému vlastníkovi, nová kotelna nebyla vybudována). Ohřev TUV

zajištěn bojler. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. Ostatní vybavení standardní.

pozn.: část vnitřního vybavení movitým majetkem je dle sdělení ve vlastnictví nájemců a není součástí obvyklé ceny věci nemovitě.

Stáří a technický stav:

Stáří původní stavby není známo a odhaduje se na cca 40. let. Během životnosti stavby byla prováděna pouze běžná údržba. Konstrukční prvky krátkodobé životnosti jsou před hranici maximálního opotřebení. Jsou patrné stopy po zatečení střešním pláštěm. Ve 3:NP byla zahájena rekonstrukce (rozvody el. jsou v rozestavěném stavu nefunkční). Celkový stavebně technický stav budovy je pod průměrný. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 55%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP			200,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
suterén	150,00 m ²	0,50	75,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			75,00 m²	
1.NP			200,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
přízemí	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			150,00 m²	
2.NP			200,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.patro	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			150,00 m²	
2.NP			200,00 m ²	0,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
2.patro	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			150,00 m²	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	200
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	22 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	22 000
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	17 600 000
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 920 000

1.4. Garáže bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1396/1)

Jedná se o objekt garáží, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. Celkový půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Tato stavba je přistavěna k II. administrativnímu objektu. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el.nn. Stavba je využívána jako garáže nebo dílny. Jednotlivé prostory jsou pronajímány (viz.Výnosová metoda).

**pozn.: na místním šetření nebyl objekt znalci zpřístupněn, popis vybavení je proveden na základě*

sdělení pana Ivana Kovaříka.

Dispoziční řešení:

1.NP - 4x garáž (dílna) kancelář, elektrorozvodna.

*užitná plocha je zjištěna z předložené projektové dokumentace.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné. Stropní konstrukce jsou se zavěšeným podhledem. Střecha je sedlová vazníkové konstrukce, krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou hladké. Podlahy tvoří betonová mazanina. Okna jsou plastová s dvojsklem. Vrata jsou kovová dvoukřídlá. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla. Ostatní vybavení standardní.

pozn.: část vnitřního vybavení movitým majetkem je dle sdělení ve vlastnictví nájemců a není součástí obvyklé ceny věci nemovité.

Stáří a technický stav:

Stáří původní stavby není známo a odhaduje se na cca 40. let. V roce 2007 byla provedena kompletní rekonstrukce. Celkový stavebně technický stav budovy je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 30%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP			493,00 m ²	4,15 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
přízemí	433,80 m ²	1,00	433,80 m ²	
Užitná plocha celkem:			433,80 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
Vrchní stavba	(493)*(4,15)	=	2 045,95 m ³
Zastřešení	(493)*(1,99/2)	=	490,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			<u>2 536,48 m³</u>

		Ocenění
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 536,48
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 145 940
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 102 158

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	54 889 458,00
Procento příslušenství	%	3,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 646 683,74

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Rovinaté pozemky, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru, využívané v jednotném funkčním celku.

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v poměrně velkém rozmezí 200,- až 600,- Kč/m². Vzhledem k poloze, charakteru, funkčnímu využití a výměře navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků pod středním pásmem daného rozpětí, tj. na 350,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
celkem		5 315	350,00	1 860 250
Celková výměra pozemků		5 315	Hodnota celkem	1 860 250

4. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

4.1. Areál

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

výnosová hodnota = -----

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné

považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2018 do 31.12.2018 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Ke dni ocenění jsou na pronájem části nebytových prostor v areálu uzavřeny následující nájemní smlouvy:

- I. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Martinem Bajzíkem - JB Transport (nájemce) ze dne 31.1.2012, na pronájem garáže č. 1,04 o ploše 126 m² v budově garáže na parc.č. 1396/1. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.2.2012. Nájemné činní 12.600,-Kč/měsíc +21% DPH.
- II. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a společností EDM MILLING s.r.o. (nájemce) ze dne 14.6.2011 a její Dodatek č.1 ze dne 14.6.2011, na pronájem garáže č. 1,03 o ploše 125 m² v budově garáže na parc.č. 1396/1. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.7.2011. Nájemné činní 12.636,-Kč/měsíc +21% DPH.
- III. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a společností Vodohospodářské a dopravní stavby Vsetín s.r.o. (nájemce) ze dne 15.11.2017, na pronájem garáže č. 1,02 o ploše 125 m² v budově garáže na parc.č. 1396/1. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou od 2.1.2018 do 30.4.2018. Nájemné za dané období činní 62.170,-Kč +21% DPH.
- IV. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Aloisem Krutílkem (nájemce) ze dne 7.1.2005 a Dodatek ze dne 7.1.2005, na pronájem místnosti č. 109 o ploše 22,5 m² v 1.NP v budově II. na parc.č. 1394/2 a místnosti č. 004 o ploše 20 m² v suterénu budovy III. na parc.č. 1395/1. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 7.1.2005. Nájemné činní 1.725,-Kč/měsíc +21% DPH.
- V. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Miroslavem Hamšíkem (nájemce) ze dne 1.4.2015, na pronájem garáže č. 014 o ploše 51,98 m² v budově II. na parc.č. 1394/2. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.4.2015. Nájemné činní 4.072,-Kč/měsíc.
- VI. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Jaromírem Kolářkem (nájemce) ze dne 1.9.2015, na pronájem garáže č. 014 o ploše 51,98 m² v budově II. na parc.č. 1394/2. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.4.2015. Nájemné činní 4.072,-Kč/měsíc.
- VII. Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a Marií Bártikovou (nájemce) ze dne 1.2.2011, na pronájem místností č. 103 o ploše 15,59 m², č. 104 o ploše 10,33 m², č. 105 o ploše 24,70 m², č. 106 o ploše 15,57 m² v budově III. na parc.č. 1395/1. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.2.2011. Nájemné činní 2.179,47,-Kč/měsíc+21%DPH.
- VIII. Smlouva o dodávce energií uzavřená mezi panem Tomášem Březinou (pronajímatel) a společností MICRO MEDICAL DEVICES s.r.o. (nájemce) ze dne 11.8.2008.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Dílny (garáže): 800 ~ 1600 Kč/m² /rok.

Kanceláře: 500 ~ 1000 Kč/m² /rok.

Sklady v suterénu: 100 ~ 400 Kč/m² /rok.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tj. dílny (garáže) v rekonstruované budově na 1500,-Kč/m²/rok, dílny (garáže) v původní budově na 800,-Kč/m²/rok, kanceláře na 500,-Kč/m²/rok, prostory sálu (sklady) na 200,-Kč/m²/rok. Prostory ve 3.NP v budově III., které jsou v rekonstrukci do pronájmu neuvažuji.

Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 80 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatel nebo odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly stanoveny odborným odhadem ve výši 15% z příjmů.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	I. jiná stavba č.p. 280 (1.PP)	260	200	4 333	52 000	10,00
2.	Kancelářské prostory	I. jiná stavba č.p. 280 (1.NP)	473	500	19 708	236 500	10,00
3.	Kancelářské prostory	I. jiná stavba č.p. 280 (2.NP)	500	500	20 833	250 000	10,00
4.	Provozní prostory	II. jiná stavba bez čp/če (1.NP)	513	800	34 200	410 400	10,00
5.	Kancelářské prostory	II. jiná stavba bez čp/če (2.NP)	513	500	21 375	256 500	10,00
6.	Kancelářské prostory	II. jiná stavba bez čp/če (3.NP)	504	200	8 400	100 800	10,00
7.	Skladovací prostory	III. jiná stavba bez čp/če (1.PP)	150	200	2 500	30 000	10,00
8.	Kancelářské prostory	III. jiná stavba bez čp/če (1.NP)	150	500	6 250	75 000	10,00
9.	Kancelářské	III. jiná stavba	150	500	6 250	75 000	10,00

prostory	bez čp/če (2.NP)					
10.Provozní prostory	Garáže bez čp/če (1.NP)	434	1 500	54 225	650 700	10,00
Celkový výnos za rok:					2 136 900	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	3 797
Reprodukční cena	RC	Kč	116 339 940
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * rok)	563
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 136 900
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 709 520
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	40,00 % * Nh	Kč/rok	683 808
Náklady celkem	V	Kč/rok	683 808
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 025 712
Míra kapitalizace		%	10,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	10 257 120

5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

5.1. Areál

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **areál s administrativními a provozními objekty**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti, poloze a technickému stavu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době podprůměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	3 335,30 m ²
Obestavěný prostor:	2 536,49 m ³
Zastavěná plocha:	2 220,00 m ²

Plocha pozemku: 5 315,00 m²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách z vlastní databáze a z databáze spolupracujících znalců.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1	
Lokalita:	Smetanovy sady, Nový Jičín	
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme velký komerční objekt, který se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě s veškerou občanskou dostupností Nového Jičína. Dispozice: 1. NP - 2 nebytové prostory, 2.- 4. NP - cca 2700 m ² kanceláří (každé patro cca 950 m ² , 23-25 kanceláří, sociální zařízení, kuchyňka), Ve dvoře možnost parkování + 5 garáží. Celý objekt je podsklepen. V suterénu se nachází sklady, kotelna, nákladní výtah. Střecha objektu je v dobrém stavu, v roce 2009 proběhla rekonstrukce. Zastavěná plocha domu je 1100 m ² , 760 m ² dvůr, 99 m ² garáže, 43 m ² zahrada. Tato nemovitost se nachází 7 min. do centra města. Z jedné strany největší park ve městě - Smetanovy sady a z druhé Janáčkovy sady. V těsné blízkosti je knihovna, hospoda, pekárna, jesle, pekárna. Nový Jičín se nachází 34 km jihozápadně od Ostravy. Prezentované informace byly nabyty v dobré víře od vlastníka nemovitosti a naše společnost je zprostředkovává, co by data informačního charakteru, za jejichž správnost a úplnost nenese odpovědnost. Energetická třída D.	
Pozemek:	2 002,00 m ²	
Užitná plocha:	3 950,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85	
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,90	
K3 Poloha - lepší	0,80	
K4 Celkový stav a vybavení - lepší	0,80	
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
25 800 000 Kč	0,51	13 263 264 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2
Lokalita:	Poděbradova, Nový Jičín
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji kancelářské, výrobní a skladovací prostory nedaleko centra města. Kanceláře jsou od velikosti 8 m ² - 60 m ² a jsou částečně vybavené, výrobní prostory jsou o velikostech 200 - 800 m ² - je zde vlastní odvětrávání a klimatizace. Rozsáhlý komplex má vlastní přístup a parkováním, možnost příjezdu i pro kamiony.
Pozemek:	2 002,00 m ²

Užitná plocha:	4 000,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,85	
K2 Velikosti objektu - větší		0,85	
K3 Poloha - lepší		0,80	
K4 Celkový stav a vybavení - lepší		0,70	
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí		1,05	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
22 000 000 Kč		0,42	9 346 260 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	3		
Lokalita:	Televizní, Rožnov pod Radhoštěm		
Popis:	<p>Předmětem prodeje z konkursu formou výběrového řízení je dvojpodlažní komerční objekt, částečně pronajat, který se nachází areálu bývalého podniku Tesla. Byl vystavěn v 50. letech 20. století a sloužil jako podniková jídelna se zázemím, nyní byl využíván jako sídlo firmy se servisními a dílenskými prostory. V roce 2007 – 2008 byla provedena částečná rekonstrukce. Téměř celé 2. NP bylo přebudováno na kancelářské prostory, byla vyměněna okna, provedena rekonstrukce elektrorozvodů, vnitřního vodovodu a kanalizace, 1.NP kromě instalací zůstalo původní. Pro zásobování slouží dvoje vrata na okrajích, vstup do objektu je umístěn uprostřed. 2. NP je přístupné dvěma schodišti. V současné době je převážná část objektu nevyužívána. Byla prováděna pravidelná údržba. Přilehlý pozemek u budovy slouží pro parkování vozidel. Příjezd po obecních asphaltových komunikacích. Dispozice objektu: 1.NP – 1.205 m²: množství dílenských, servisních a skladových prostorů, výměník, rozvaděč, chodby, schodiště do 2. NP, kancelář, 3x WC. 2.NP – 1.211 m²: množství menších a větších kanceláří o výměře 25 m² až 95 m², sekretariát, zasedací místnost, kuchyňka, denní místnost, chodby, úklidová komora, archiv, sklady, volný nevyužitý prostor – hala o výměře 76 m².</p> <p>Informační memorandum, prováděcí dokumentace k VŘ a znalecký posudek k dispozici u Vyhlášovatele na vyžádání.</p>		
Užitná plocha:	2 416,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - obvyklá cena		0,85	
K2 Velikosti objektu - menší		1,10	
K3 Poloha - lepší		0,85	
K4 Celkový stav a vybavení - lepší		0,70	
K5 Vliv pozemku - malé pozemkové zázemí		1,10	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
12 450 000 Kč		0,61	7 618 871 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 618 871 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 076 132 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	13 263 264 Kč/ks

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 10.076.132,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	10 076 132 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	10 076 132 Kč

6. Věcná břemena

6.1. Věcné břemeno

C Omezení vlastnického práva		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
Parcela: 1406/20	Parcela: 1406/36	Z-3400643/1996-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
	POLVZ: 643/1996	Z-3400643/1996-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
Parcela: 1406/62	Parcela: 1406/36	Z-6282/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
	POLVZ: 643/1996	Z-3400643/1996-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
Parcela: 1406/64	Parcela: 1406/36	Z-6282/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
	POLVZ: 643/1996	Z-3400643/1996-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
Parcela: 1406/79	Parcela: 1406/36	V-5267/2014-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
	POLVZ: 643/1996	Z-3400643/1996-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
Parcela: 1406/20	Parcela: 1406/37	Z-3400643/1996-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
	POLVZ: 643/1996	Z-3400643/1996-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		

◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/62 Parcela: 1406/37 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.	POLVZ: 643/1996	Z-6282/2003-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-3400643/1996-836
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/64 Parcela: 1406/37 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.	POLVZ: 643/1996	Z-6282/2003-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-3400643/1996-836
◦ Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/79 Parcela: 1406/37 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.	POLVZ: 643/1996	V-5267/2014-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-3400643/1996-836

Jedná se o věcná břemena:

1. chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1406/36.
2. chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1406/37

Smlouvy o věcných břemenech nebyly znalci předloženy. Výše uvedená věcná břemena nemají zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou. Ocenění je provedeno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

2x 10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 20 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. I. jiná stavba č.p. 280 (součást pozemku parc.č. 1394/1)	17 433 900,- Kč
1.2. II. jiná stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1394/2)	22 433 400,- Kč
1.3. III. jiná stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1395/1)	7 920 000,- Kč
1.4. Garáže bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1396/1)	7 102 158,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **54 889 458,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství 1 646 683,70 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 1 860 300,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál 10 257 120,- Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál 10 076 132,- Kč

6. Věcná břemena

6.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

Obvyklá cena

10 000 000 Kč

slovy: Desetmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- možnost komerčního pronájmu, napojení na dostatečné inženýrské sítě, využití v souladu s územním plánem, dostatečné pozemkové zázemí, budova garáží po rekonstrukci.

Slabé stránky majetku:

- absence plynové přípojky, absence zdroje vytápění budov, stavebně technický stav budov I. až III.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 58,40 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota 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. **Výnosová hodnota činí 10,26 mil. Kč**.

Porovnávací hodnotu z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **10,08 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním

charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1394/1, součástí je jiná stavba č.p. 280, parc.č. 1394/2, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1395/1, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č.1396/1, součástí je garáž bez čp/če, parc.č. 1406/19, parc.č. 1406/36, parc.č. 1406/37, parc.č. 1406/38, jiná stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/8 (LV 838), jiná stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1411/9 (LV 838), vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Křivé, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín, k datu ocenění 16.2.2018, po zaokrouhlení na:

10 000 000,- Kč

Slovy: desetmilionů korun českých

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 1.4.2018

Ing. Tomáš Volek

telefon: [REDACTED]

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2057-29/18 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	6
2. Katastrální mapa	1
3. Fotodokumentace	2
4. Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2016 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 32 INS 8463 / 2016 pro Michal Večeřa, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 723959 Křivé

List vlastnictví: 1045

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Březina Tomáš, [REDACTED] [REDACTED]

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

1394/1 676 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Podlesí, č.p. 280, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1394/1

1394/2 813 zastavěná plocha a nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1394/2

1395/1 200 zastavěná plocha a nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1395/1

1396/1 493 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1396/1

1406/19 182 ostatní plocha

manipulační plocha

1406/36 1450 ostatní plocha

manipulační plocha

1406/37 1407 ostatní plocha

manipulační plocha

1406/38 94 ostatní plocha

jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
----------------------	----------------	------------	----------------

bez čp/če jiná st. 1411/8, LV 838

bez čp/če jiná st. 1411/9, LV 838

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 28.7.1994, právní účinky vkladu ke dni 3.8.1994

Parcela: 1406/37

Parcela: 1406/7

Z-3400079/1994-836

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1173/1994.

POLVZ:79/1994

Z-3400079/1994-836

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 28. 3. 2001, právní účinky vkladu ke dni 28. 3. 2001

ve prospěch:

Skalíka Stanislava r.č. [REDACTED]

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2016 08:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 723959 Křivé

List vlastnictví: 1045

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	Skalíkové Marie r.č. [REDACTED], Bártkové Marie r.č. [REDACTED]		
	Parcela: 1406/36	Parcela: 1406/7	Z-3400045/2001-836
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 587/2001.		
		POLVZ:45/2001	Z-3400045/2001-836
	o Věcné břemeno chůze a jízdy		
	Parcela: 1406/36	Parcela: 1406/70	V-750/2004-836
	Listina Smlouva (dohoda) kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2004.		
			V-750/2004-836
	o Věcné břemeno chůze a jízdy		
	Parcela: 1406/36	Parcela: 1406/71	V-750/2004-836
	Listina Smlouva (dohoda) kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2004.		
			V-750/2004-836
	o Věcné břemeno chůze a jízdy		
	Parcela: 1406/36	Parcela: 1406/72	V-2776/2005-836
	Listina Smlouva (dohoda) kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2005.		
			V-2776/2005-836

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	o Věcné břemeno chůze a jízdy		
	ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
	Parcela: 1406/20	Parcela: 1406/36	Z-3400643/1996-836
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996	Z-3400643/1996-836
	Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
	o Věcné břemeno chůze a jízdy		
	ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
	Parcela: 1406/62	Parcela: 1406/36	Z-6282/2003-836
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996	Z-3400643/1996-836
	Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
	o Věcné břemeno chůze a jízdy		
	ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996		
	Parcela: 1406/64	Parcela: 1406/36	Z-6282/2003-836
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2016 08:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 723959 Křivé

List vlastnictví: 1045

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
		POLVZ:643/1996 Z-3400643/1996-836
		Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/79 Parcela: 1406/36		V-5267/2014-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996 Z-3400643/1996-836
		Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/20 Parcela: 1406/37		Z-3400643/1996-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996 Z-3400643/1996-836
		Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/62 Parcela: 1406/37		Z-6282/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996 Z-3400643/1996-836
		Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/64 Parcela: 1406/37		Z-6282/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996 Z-3400643/1996-836
		Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 22. 7. 1996, právní účinky vkladu ke dni 24. 7. 1996 Parcela: 1406/79 Parcela: 1406/37		V-5267/2014-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1268/1996.		
		POLVZ:643/1996 Z-3400643/1996-836
		Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 281.760.120,- Kč dlužník: Březina Tomáš, r.č. [REDACTED]		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 1394/1	V-1698/2016-705
001, vykonává: Celní úřad pro	Parcela: 1394/2	V-1698/2016-705
Zlínský kraj, Zarámí 4463, 76234	Parcela: 1395/1	V-1698/2016-705
Zlín	Parcela: 1396/1	V-1698/2016-705
	Parcela: 1406/19	V-1698/2016-705
	Parcela: 1406/36	V-1698/2016-705
	Parcela: 1406/37	V-1698/2016-705
	Parcela: 1406/38	V-1698/2016-705

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2016 08:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 723959 Křivé

List vlastnictví: 1045

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Stavba: bez čp/če na parc. 1411/8 V-1698/2016-705
	Stavba: bez čp/če na parc. 1411/9 V-1698/2016-705
Listina	Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 9750-2/2016-640000-42 ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2016. Zápis proveden dne 17.03.2016; uloženo na prac. Zlín V-1698/2016-705
Pořadí k	17.02.2016 15:17
Související zápisy	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh V-1698/2016-705
Listina	Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 9750-2/2016-640000-42 ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2016. Zápis proveden dne 17.03.2016; uloženo na prac. Zlín V-1698/2016-705
Související zápisy	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého V-1698/2016-705
Listina	Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 9750-2/2016-640000-42 ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2016. Zápis proveden dne 17.03.2016; uloženo na prac. Zlín V-1698/2016-705
o Zajištění nemovitosti ve věcech trestních	
	Parcela: 1394/1 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1394/2 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1395/1 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1396/1 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1406/19 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1406/36 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1406/37 Z-8132/2012-836
	Parcela: 1406/38 Z-8132/2012-836
	Stavba: bez čp/če na parc. 1411/8 Z-8132/2012-836
	Stavba: bez čp/če na parc. 1411/9 Z-8132/2012-836
Listina	Usnesení Policie České republiky o zajištění náhradní hodnoty podle § 79f trestního řádu UOOZ-1845-48/TČ-2012-292600 ze dne 05.11.2012. Z-8132/2012-836
o Zajištění majetku ve věcech trestních	
	Březina Tomáš, [redacted] Z-589/2013-836
	RČ/IČO: [redacted]

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2016 08:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 723959 Křivé

List vlastnictví: 1045

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení státního zástupce o zajištění majetku obviněného (§ 347 tr.ř.) 3 VZV 5/2012 Vrchního státního zastupitelství v Olomouci, pobočka Brno ze dne 31.01.2013; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-589/2013-836

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

Březina Tomáš, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Z-1327/2016-836

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 32 INS 8463/2016-A-16 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016. Zápis proveden dne 02.06.2016; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-1327/2016-836

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

insolvenční správce: Mgr. Michal Večeřa

Březina Tomáš, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Z-4863/2016-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 32 INS-8463/2016 -A16 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016. Zápis proveden dne 02.06.2016; uloženo na prac. Ostrava

Z-4863/2016-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 25.10.2004.

Z-8590/2004-836

Pro: Březina Tomáš, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 19.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2005.

V-303/2005-836

Pro: Březina Tomáš, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2005.

V-4664/2005-836

Pro: Březina Tomáš, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 05.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2007.

V-1246/2007-836

Pro: Březina Tomáš, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 10.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2009.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2016 08:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 723959 Křivé

List vlastnictví: 1045

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Březina Tomáš, [REDACTED]

V-21/2009-836

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.06.2016 09:09:09

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.
strana 6

KM



Fotodokumentace



budova garáží (parc.č.1396/1)



budova garáží (parc.č.1396/1)



II. admin. udova (parc.č.1394/2)



I. admin. budova č.p. 280 (parc.č.1394/1)



I. a III. admin. budova (parc.č.1394/1, 1395/1)



III.admin. budova (parc.č.1395/1)



admin. budova - pohled z ulice



admin. budova - pohled z ulice



interiéry



interiéry



interiéry



interiéry

Mapa oblasti

