

Znalecký posudek

1677-247/10

o stanovení tržní hodnoty nemovitostí – výrobní haly č.p. 171
s přístavky na parc.č. 4359, včetně pozemků parc.č. 4359
a parc.č. 2971/5 v k.ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov

ZNALECKÝ POSUDEK

1677-247/10

o stanovení tržní hodnoty nemovitostí – výrobní haly č.p. 171 s přístavky na
parc.č. 4359, včetně pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5 v k.ú. Kuřim, obec
Kuřim, okres Brno-venkov

Objednavatel: **Mgr. Vladimír Turoň** (insolvenční správce)
Adresa: Brno, Lidická 1857/4, PSČ 602 00

Vypracoval: **A&CE Consulting, s.r.o.**
Znalecký ústav
Adresa: Brno, Ptašinského 307/4, okres Brno-město, PSČ 602 00
IČ: 441 19 097

Zpracovatelé
Ing. David Hrazdíra
Ing. Martin Lončarič
Jaroslav Holánek

Účel posudku: Znalecký posudek o stanovení tržní hodnoty nemovitostí je
vypracován za účelem zápisu do soupisu majetkové podstaty.

Posudek obsahuje: 45 stran textu včetně příloh

Posudek se předává: ve 3 vyhotoveních

Výtisk číslo: 2

V Brně: 30. prosince 2010

OBSAH

1.	VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
1.1.	Úvod	4
1.2.	Znalecký úkol	4
1.3.	Den ocenění	4
2.	NÁLEZ	5
2.1.	Zjištění stavu	5
2.2.	Podklady pro vypracování posudku	5
2.3.	Vlastnické údaje	6
2.4.	Dokumentace a skutečnost	6
2.5.	Předmět ocenění	6
3.	METODIKA OCENĚNÍ	7
3.1.	Názvosloví	7
3.2.	Metody ocenění	8
3.3.	Použitá metodika	9
4.	POSUDEK	11
4.1.	Obecné a polohopisné údaje	11
4.2.	Nákladové ocenění výrobní haly s přístavky a příslušejšími pozemky	13
4.3.	Výnosové ocenění	17
4.4.	Komparativní ocenění	19
5.	REKAPITULACE	21
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	22

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Úvod

Znalecký posudek o stanovení tržní hodnoty nemovitostí – výrobní haly č.p. 171 s přístavky na parc.č. 4359, včetně pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5 v k.ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, si vyžádal objednavatel znaleckého posudku, Mgr. Vladimír Turoň, insolvenční správce dlužníka společnosti GOOS, spol. s r.o., se sídlem Blanenská 257, 664 34 Kuřim, IČ: 607 11 701.

1.2. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatelů znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty nemovitostí – výrobní haly č.p. 171 s přístavky na parc.č. 4359, včetně pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5 v k.ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov.

1.3. Den ocenění

Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku je prováděno ke dni vyhotovení znaleckého posudku, tj. k 30.12.2010.

2. NÁLEZ

2.1. Zjištění stavu

Vstupní údaje, použité pro ocenění provedené v tomto posudku, byly ověřeny z podkladů poskytnutých objednavatelem.

Prohlídka s posouzením stavebně – technického stavu nemovitosti – výrobní haly č.p. 171 s přístavky na parc.č. 4359 byla provedena dne 20.12.2010 za přítomnosti insolvenčního správce dlužníka společnosti GOOS, spol. s.r.o., pana Mgr. Vladimíra Turoně.

2.2. Podklady pro vypracování posudku

2.2.1. Poskytnuté Objednavatelem

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3057 pro k.ú. Kuřim, vyhotovený katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, ze dne 12.11.2010.
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kuřim.
- Znalecký posudek č. 772-067-96 o tržní ceně nemovitostí – výrobní haly č.p. 171 s příslušenstvím, včetně pozemků, vyhotovený Dipl. Ing. Miloslavem Buchtou, ze dne 17.06.1996.
- Dodatková příloha k znaleckému posudku č. 772-067-96 – aktualizace na cenovou úroveň 1997, vyhotovená Dipl. Ing. Miloslavem Buchtou, ze dne 12.11.1997.
- Tržní ocenění č. 30/9319 vyhotovené spol. ALL IN, a.s., ze dne 6.10.1999.
- Znalecký posudek č. 054-05-2007 o stanovení hodnoty spol. GOOS, s.r.o., vyhotovený Ing. Pavlem Průdkem, ze dne 15.09.2007.
- Projektová dokumentace.
- Další doplňující informace k předmětu ocenění poskytnuté Objednavatelem ústně, elektronickou poštou či písemně.

2.2.2. Podklady opatřené zpracovatelem posudku a použítá literatura

- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČSR č.37/1967 Sb.
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č.77/1993 Sb.
- Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku).
- Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. s účinností od 1.1.2010.
- Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracované ÚRS Praha, a.s., RUSO 2010.
- BRADÁČ – Nemovitosti: – 3. přepracované a dopl. vyd., Linde Praha, 2004, ISBN: 80-7201-441-2.
- DAVID DUŠEK – Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2004, ISBN: 80-245-0728-5.
- RUDOLF ŠTEFAN – Oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2003, ISBN: 80-245-0547-9.

- MAŘÍKOVÁ PAVLA, MAŘÍK MILOŠ – Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2001, ISBN: 80-245-0228-3.
- BRADÁČ a kol. – Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, 1999, ISBN: 80-7204-133-9.
- MILOSLAV V. JOKL, MILOSLAV P. JOKL, DANIEL J. JOKL – Teorie oceňování nemovitostí, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 1998, ISBN: 80-7079-622-7.
- Barevná fotodokumentace nemovitého majetku a zápis z místního šetření.

2.3. Vlastnické údaje

Dle listu vlastnictví č. 3057 pro k.ú. Kuřim, vyhotoveného katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, ke dni 16.11.2010 mimo jiné plyne:

Okres: Brno-venkov

Obec: Kuřim

Katastrální území: Kuřim

A Vlastnické právo: **GOOS, spol. s r.o., Blanenská 257, PSČ 664 34 Kuřim**
identifikátor: 60711701

B Nemovitosti:

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku / způsob využití	Způsob ochrany
2971/5	5141	ostatní plocha / manipulační plocha	---
4359	9110	zastavěná plocha a nádvoří	---

Stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Kuřim, č.p. 171	prům. obj.	---	4359

Podrobněji viz příloha č. 1 znaleckého posudku.

2.4. Dokumentace a skutečnost

Skutečnost je vyjádřena tímto znaleckým posudkem, který vychází z:

- pořízené barevné fotodokumentace,
- dostupných podkladů,
- záznamů z prohlídky,
- informací poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku.

2.5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je výrobní hala č.p. 171 s přístavky na parc.č. 4359, včetně pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5, nacházející se v k.ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov – zapsáno na listu vlastnictví č. 3057.

Bližší popis je uveden v dalších kapitolách znaleckého posudku.

3. METODIKA OCENĚNÍ

3.1. Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty).

3.1.1. Cena administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu.

3.1.2. Cena pořizovací

Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

3.1.3. Cena reprodukční

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

3.1.4. Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

3.1.5. Výnosová hodnota

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

3.1.6. Obvyklá cena

Obvyklou cenou se 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 nebo kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

3.2. Metody ocenění

3.2.1. Nákladová metoda

Toto ocenění je založeno na principu pojetí náhrady. Hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů, což znamená, že princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů, vydáno ÚRS Praha, a.s., či z Katalogu cen venkovních úprav a inženýrských staveb, vydáno VUT Brno – Ústav soudního inženýrství, Expert Consulting Centre Ostrava, poradenské a projekční služby, ukazatelů průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, jiných kalkulací, či vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. s účinností od 1.1.2010. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjistí tzv. výchozí cena. Je-li výchozí cena vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto cenu upravit pomocí tzv. stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí ceny se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu. Pozemky lze též ocenit dle výše uvedené vyhlášky. Tam, kde je to možné, je využita cenová mapa pozemků, kterou vydávají příslušné obecní úřady. Metodika je popsána v cenovém předpisu.

3.2.2. Výnosová metoda

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

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o odpisy nemovitosti, náklady na průměrnou roční údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, nájemné z pozemků cizího vlastníka).

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$H_v = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti za rok [Kč]}}{\text{diskontní sazba [\%]}} * 100$$

Velice důležitým bodem při stanovení tržní hodnoty nemovitosti či podniku je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) obrovský vliv. Domníváme se, že v podmínkách ČR by se konstrukce výpočtu výše míry kapitalizace (z hlediska investorů s vlastním kapitálem dostatečným k pořízení investice) měla odvíjet od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako bezrizikovou míru výnosnosti doporučujeme výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě k dispozici na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulačků. Úkolem znalce je však propočítat reálné míry výnosnosti – tedy odpočítání vlivu inflace.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitosti shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem znalce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti:

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

Přirážka za rizika spojená s právní úrovní nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, zástavní práva, předkupní práva apod.

3.2.3. Komparativní metoda – srovnatelná hodnota

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv). Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti Znaleckého ústavu, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet.

3.3. Použitá metodika

Zpracovatelé znaleckého posudku se rozhodli pro použití metody nákladové, výnosové a dále pak pro použití metody komparativní.

Nákladová metoda je založena na úvaze, že hodnota staveb nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřeného opotřebení (tedy tzv. věcná hodnota). Princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Věcná hodnota byla stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracované ÚRS Praha, a.s., RUSO 2010.

Výnosová metoda ocenění umožňuje sestavit podrobný model budoucích ekonomických výsledků souvisejících s pronájmem nemovitosti. Výnosová metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby

byla získána současná hodnota očekávaných výnosů. Ve zjištěné výnosové hodnotě je již zahrnuta cena pozemků, nepřičítá se zvlášť.

Po provedeném šetření na síti Internet, v realitní inzerci a realitních kancelářích jsme v dané lokalitě našli několik obdobných či srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), a tudíž jsme se rozhodli pro použití komparativní metody. Samotná analýza byla provedena pomocí multikriteriální metody přímého porovnání podle Bradáče, spočívající v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Výše uvedené postupy jsou v souladu s tržními přístupy k oceňování.

4. POSUDEK

4.1. Obecné a polohopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nacházejí v původním továrním komplexu na výrobu obráběcích strojů TOS Kuřim, který je situován při severovýchodním okraji města Kuřim. Areál je dominantním průmyslovým komplexem nejen města, ale i oblasti. Zóna zástavby areálu, ve kterém jsou oceňované nemovitosti situovány je průmyslová. Areál však navazuje na obytnou část města. Areál je přístupný přes centrální vrátnici z veřejné komunikace. Napojen je i závodní vlečkou na železniční trať ČD.

Oceňované nemovitosti ve vlastnictví současné firmy GOOS spol. s r.o., představují v historii od svého vzniku, kdy byly v majetku podniku TOS Kuřim, významnou součástí tradiční výrobní činnosti v oboru strojírenství, tj. generální opravy obráběcích strojů a výroby a montáž variátorových řetězů. Ve výrobním programu byla původní tradice z převážné části zachována a jedná se především o generální opravy, střední opravy obráběcích strojů s možností jejich modernizace instalací řídicích systémů a pohonů jednotlivých os pohybu stroje podle přání objednatele. Tento výrobní program byl zahájen především v oblasti oprav obráběcích strojů v řadách všech typů frézek a jednoúčelových strojů výrobce TOS Kuřim.

V současné době docházelo k zajišťování různých forem oprav i u obráběcích strojů ostatních výrobců z tuzemska i zahraničí. Vzhledem ke stupni technické úrovně výroby je GOOS spol. s r.o. výrobcem variátorových řetězů dle původní licenční dokumentace TOS Kuřim, se zajišťováním jejich vývoje na technické úrovni srovnatelné s normami západních vyspělých zemí.

4.1.1. Výrobní hala č.p. 171 na parc.č. 4359 vč. přístavků a pozemků

4.1.1.1. Popis

Výrobní hala č.p. 171 vč. přístavků je situována při severozápadním okraji celého areálu s ohraničením vlečkovým kolejištěm na straně severozápadní, zpevněnou panelovou plochou na straně severovýchodní, páteřovou komunikací na straně jihovýchodní, propojující obslužnost objektů slévárny, a sousedních hal. Z této strany je hlavní příjezd a vstup do haly. Jihozápadní strana sousedí s volnou plochou a rozmístěnými objekty dílčího areálu původní klasické kotelny na pevná paliva a nové na mazutové vytápění. Ze strany prostoru expedice se nachází vlečka, která umožňovala přistavování železničních vagonů pro odesílání výrobků. Je reálný předpoklad, že po rekonstrukci kolejí vlečkového napojení by tato funkce mohla být obnovena. Z prostorového hlediska možnost rozšíření pro rozvoj činnosti poskytuje volná skladová plocha zpevněná silničními panely pře severovýchodní stěně haly.

K hale jsou přistavěny tři zděné provozně propojené přístavky podél obvodových stěn haly ze strany jihozápadní, severozápadní a jihovýchodní. Jedná se o objekty dvoupodlažní, nepodsklepené, se shodným konstrukčním řešením a výškovým uspořádáním jednotlivých podlaží pro dané účely pomocných provozů, administrativních místností a sociálních zařízení.

Hlavní vstup a vjezd brány do haly se nachází v jižní části jihovýchodní stěny, další možnost komunikačního propojení jest dvěma velkými vraty v severovýchodní stěně a to jednak poblíž trafostanice a jednak do prostoru bývalé expedice, kam jest propojena současně i odbočka kusé vlečkové koleje do prostoru haly. Prostor haly jest rozčleněn na šest lodí, které jsou tvořeny daným konstrukčním systémem modulového členění železobetonových monolitických nosných pilířů a oboustrannými nosnými náběhy pro jeřábové dráhy mostových jeřábů, v modulové síti o rozpětí 6 x 16 metrů ve směru příčném a 9 polí po 8 metrech ve směru podélném. V hale je osazeno celkem 8 kusů mostových jeřábů.

4. POSUDEK

4.1.1.2. Dispoziční řešení

Výrobní hala je rozčleněna dle jednotlivých lodí. Loď 1 a 2 je rozdělena vnitřním vybavením na montážní plochy pro generální opravy obráběcích strojů z toho část podlahové plochy lode 1 u severovýchodní stěny je určena pro lisovnu variátorových řetězů. Loď 3 a 4 je vybavena technologickým zařízením různých typů obráběcích strojů jako jsou frézy, soustruhy, vrtačky, brusky, hoblovky aj. se zaměřením jako mechanická dílna. Pro rozdělení jednotlivých pracovišť jsou použity přestavitelné dílenské plechové stěny. Oddělená plocha lode 5 je v současné době používána jako plocha odstavná skladovací a obdobně původní expediční plocha lode 6.

Jihovýchodní přístavek v přízemí má charakter účelového využití jako budova pro výrobu a průmysl. Při severním štítu přístavku jest umístěna trafostanice jako hlavní energetické centrum pro napájení hnacích soustrojí a veškerých energetických zařízení včetně osvětlení. Dispozice 1. NP – přízemí dále sestává ze schodišťového traktu, WC pro ženy a pro muže, elektrodílny se skladem, elektrosoučástek, dílny natěračů, skladu součástek, kanceláře a celý trakt uzavírá kantýna. V přízemí jihovýchodní a jihozápadní přístavek jest oddělen vjezdem s vraty se zabudovaným vstupním dveřním křídlem. 2. NP – patro má převážně sociální využití, obsahuje šatny a umývárny mužů a jídelnu. Trafostanice zasahuje z přízemí i do prostoru patra.

Jihozápadní přístavek má v přízemí tři schodišťové trakty v koncích objektu a uprostřed. Přízemí jest využito pro výrobní činnost, jako budova pro výrobu a průmysl speciální. Jsou zde umístěny pracoviště montáže variátorových řetězů, výdejna náradí, ostřírna, elektroúdržba, strojní údržba, montážní dílna na kompletaci speciálních brusek řezných nástrojů na dřevovýrobu Walter, sklad olejů, čištění součástek na GO, výměníky tepla s centrálním ohřevem a rozdělovači. 2. NP – patro slouží administrativě, řízení a managementu firmy. Obsahuje kanceláře a sociální zařízení WC pro ženy a muže.

Severozápadní přístavek z hlediska účelového využití má charakter budovy pro výrobu a průmysl. 1. NP - sestává ze skladů, výrobní plochy bývalé stolárny, která je v současné době rekonstruována na jinou výrobní činnost, expedice, jídelny pro natěrače, sociálního zařízení s WC a celý trakt uzavírá schodiště do patra. 2. NP – patro má převážně sociální využití, obsahuje šatny a umývárny žen.

4.1.1.3. Konstrukční provedení výrobní haly č.p. 171 vč. přístavků

Po stránce konstrukční se jedná o halový objekt se železobetonovými monolitickými pilíři 90/90 cm v modulové síti o rozpětí 16 m ve směru příčném a rozpětí 8 m o devíti polích ve směru podélném. Sloupy jsou vybaveny oboustrannými konzolami s osazenými kolejkami jeřábových drah pro mostové jeřáby. Konstrukce střechy ocelová nýtovaná plošná tvořená vaznými nosníky z válcovaných ocelových profilů osazených na hlavách pilířové soustavy ve spádu zavětrované a propojené podélnými ocelovými vaznicemi a krokviemi, na kterých je osazen střešní plášť. Střešní plášť je sestaven ze staveništních prefabrikovaných železobetonových desek typ „Číževský“, střešní krytinu tvoří vícevrstvá plocha ze svařovaných izolačních pásů IPA. Pilíře jsou osazeny v monolitických základových patkách.

Konstrukci přístavků tvoří plošná monolitická rámová spřažená železobetonová konstrukce, sestavená z pilířů vzájemně propojených železobetonovým žebrovým stropem s patrovým uspořádáním. Základy pod monolitické pilíře jsou vybudovány jako monolitické základové patky propojené monolitickými základovými pasy pod obvodový zděný plášť. Obvodový plášť a vnitřní členění je provedeno z cihelného zdiva. Severovýchodní stěnu haly tvoří plášť z brázděného zdiva do ocelové konstrukce se zasklením převážně části pohledové plochy. Prosklenou stěnu tvoří

drátosklo tmelené do ocelových paždíků. Celý objekt je osazen klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu a plošnou sítí jímacích tyčí bleskosvodů.

Podlahy v hale a v provozních místnostech přístavků betonové s cementovým potěrem, v rekonstruovaných výrobních částech plastbeton, v administrativních částech přístavků betonové s povrchy PVC, v místnostech sociálního vybavení, WC keramická dlažba, na chodbách a hlavním schodišti lité teraco, přidružené schodiště střední v jihozápadním přístavku dřevěné. Okna dřevěná, jednoduchá, v přízemí přístavků JZ a SZ nová plastová zn. „Deceuninck“, dveře převážně výplňové, v provozních částech plechové, vrata dřevěná, hlavní vstup a vjezd vrata ocelová se vstupními křídly. Vytápění v hale teplovzdušnými agregáty Calorifery, v přístavcích ocelovými radiátory s rozvodem ÚT na centrální zdroj. Rozvod vody teplé i studené, zdroj teplé vody výměňková stanice napojená na horkovodní médium z centrální kotelny.

Technologické i světelné rozvody NN jsou napojeny z objektového trať umístěného v jihovýchodním přístavku. Trafo jest napojeno na základní rozvodnou síť VN továrního komplexu TOS Kuřim, a.s. Soustava vnitřních rozvodů ZTI, odpadů dešťových i splaškových vod je napojena na soustavu inženýrských podzemních sítí továrního komplexu TOS Kuřim, a.s.

4.2. Nákladové ocenění výrobní haly s přístavky a příslušejícími pozemky

Věcná hodnota nemovitého majetku je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracované ÚRS Praha, a.s., RUSO 2010.

4.2.1. Výrobní hala č.p. 171 na parc.č. 4359

Věcná hodnota výrobní haly č.p. 171

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	811.22	
	Haly výrobní (s jeřábovými drahami)	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová tyčová	
Zastavěná plocha	m ²	7 105,91
Obestavěný prostor	m ³	90 951,24
Základní hodnota	Kč/m ³	2 821
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	2 821
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	256 573 448
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	256 573 448
Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebením	Kč	82 103 503
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	82 104 000

4. POSUDEK

4.2.2. Přístavek jihozápadní na parc.č. 4359

Věcná hodnota jihozápadního přístavku 1.NP

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	812.13	
	Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová plošná	
Zastavěná plocha 1.NP	m ²	892,00
Obestavěný prostor 1.NP	m ³	3 585,84
Základní hodnota	Kč/m ³	6 391
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 391
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	22 917 103
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	22 917 103
Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebení	Kč	7 333 473
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	7 333 000

Věcná hodnota jihozápadního přístavku 2.NP

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	801.63	
	Budovy pro řízení a administrativu	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová plošná	
Zastavěná plocha 2.NP	m ²	892,00
Obestavěný prostor 2.NP	m ³	3 523,40
Základní hodnota	Kč/m ³	6 412
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 412
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	22 592 041
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	22 592 041
Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebení	Kč	7 229 453
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	7 229 000

4.2.3. Přístavek jihovýchodní na parc.č. 4359

Věcná hodnota jihovýchodního přístavku 1.NP

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	812.13	
	Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová plošná	
Zastavěná plocha 1.NP	m ²	565,37
Obestavěný prostor 1.NP	m ³	2 289,75
Základní hodnota	Kč/m ³	6 391
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 391
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	14 633 792
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	14 633 792
Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebením	Kč	4 682 814
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	4 683 000

Věcná hodnota jihovýchodního přístavku 2.NP

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	801.93	
	Budovy pro sociální péči	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová plošná	
Zastavěná plocha 2.NP	m ²	565,37
Obestavěný prostor 2.NP	m ³	2 187,98
Základní hodnota	Kč/m ³	6 149
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 149
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	13 453 889
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	13 453 889
Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda

4. POSUDEK

Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebení	Kč	4 305 244
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	4 305 000

4.2.4. Přístavek severozápadní na parc.č. 4359

Věcná hodnota severozápadního přístavku 1.NP

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	812.13	
	Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová plošná	
Zastavěná plocha 1.NP	m ²	565,37
Obestavěný prostor 1.NP	m ³	2 289,75
Základní hodnota	Kč/m ³	6 391
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 391
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	14 633 783
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	14 633 783
Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebení	Kč	4 682 810
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	4 683 000

Věcná hodnota severozápadního přístavku 2.NP

Výpočet věcné hodnoty:		
Zatřídění dle JKSO:	801.93	
	Budovy pro sociální péči	
Materiálová charakteristika:	monolitická betonová plošná	
Zastavěná plocha 2.NP	m ²	565,37
Obestavěný prostor 2.NP	m ³	2 306,77
Základní hodnota	Kč/m ³	6 149
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 149
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	14 184 338
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	14 184 338

4. POSUDEK

Stáří objektu	let	68
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	68%
Hodnota po opotřebení	Kč	4 538 988
VĚCNÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	4 539 000

4.2.5. Pozemky

Pro stanovení hodnoty pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5 byla využita cena srovnávací, která v daném případě nejvěrněji popisuje skutečný stav. Cena byla stanovena na základě cenového porovnání ve výši 1100,- Kč/m².

Parcela	Druh pozemku / způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2971/5	ostatní plocha	5 141	1100	5 655 100
4359	zastavěná plocha a nádvoří	9 110	1100	10 021 000
Celkem		14 251		15 676 100

4.2.6. Rekapitulace nákladového ocenění

Název objektu	Hodnota [Kč]
Výrobní hala č.p. 171 včetně pozemků	82 104 000
Přístavek jihozápadní	14 562 000
Přístavek jihovýchodní	8 988 000
Přístavek severozápadní	9 222 000
Hodnota pozemků	15 676 100
VĚCNÁ HODNOTA - celkem	130 552 100

4.3. Výnosové ocenění

4.3.1.1. Příjmy z nájemného

Pro potřeby výnosového ocenění jsou uvažovány reálné výnosy z pronájmu prostor a výnosy z nepronajatých prostor ve výši obvyklé ceny nájmu. Stanovení obvyklého nájemného vychází z provedeného šetření v místních realitních kancelářích, na síti Internet a z vlastní databáze znaleckého ústavu. V daném případě je kalkulováno s jednotkovým nájemným ve výši 1.000 Kč/m²/rok za výrobní prostory, 1.100 Kč/m²/rok za kancelářské prostory a dále je uvažováno s jednotkovým nájemným za prostory sociálního zařízení ve výši 500 Kč/m²/rok. Zjištěná částka celkových uvažovaných příjmů byla dále upravena tzv. koeficientem nepronajmutí ve výši 0,90, který zohledňuje případné nepronajmutí všech prostor nabízených k pronájmu. Peněžní ekvivalent ročního příjmu z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven na 6.847.000,- Kč.

4. POSUDEK

Předmět nájmu	Užitná plocha (m ²)	Jednotkové nájemné (Kč/m ² /rok)	Roční nájemné (Kč)
Výnosy z pronajímaných prostor			
Výrobní hala			
GSC getribe service, s.r.o. - výr. prostory	414,00	900	372 600
Prostor, spol. s.r.o. - výrobní prostory	353,00	680	240 000
Přístavek severozápadní			
ZPV Group, s.r.o. - výrobní prostory	200,00	1 200	240 000
Dopočet nájemného			
Výrobní hala			
výrobní prostory	4 562,43	1 000	4 562 430
Přístavek jihozápadní			
výrobní prostory	579,80	1 000	579 800
kanceláře	579,80	1 100	637 780
Přístavek jihovýchodní			
kanceláře	183,74	1 100	202 114
sociální zařízení	551,24	500	275 620
Přístavek severozápadní			
kanceláře	147,00	1 100	161 700
sociální zařízení	294,00	500	147 000
výrobní prostory	94,00	1 000	94 000
<i>Součet za nepronajaté plochy</i>			6 660 444
<i>Koeficient nepronajmutí</i>			0,90
Výnosy celkem			6 847 000

4.3.1.2. Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Výše uvedený výnos z nájemného je snížen o náklady související s provozem nemovitosti. Jednotlivé nákladové položky jsou kalkulovány v následující struktuře:

- daň z nemovitosti – 0,02% z RPC
- pojištění nemovitosti – 0,03 z RPC
- náklady na běžnou údržbu a opravy – 0,50% z RPC
- náklady na správu – 5,00% z celkových výnosů

Výše jednotlivých nákladů pak má následující podobu:

Název	Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitosti	71 798
Pojištění nemovitosti	107 697
Náklady na běžnou údržbu a opravy	1 794 942
Náklady na správu	342 350
Náklady celkem	2 316 786

4. POSUDEK

4.3.1.3. Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. Ke dni ocenění činila výnosnost dlouhodobých dluhopisů České republiky se splatností v roce 2057 stanovených 5,64% pro nákup a 5,31% pro prodej (www.patria.cz). Dále se diskont odvíjí od dílčích konkrétních faktorů působících na cenu nemovitosti. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 11,00%.

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	6 847 000
Výdaje ročně celkem	Kč	2 316 786
Čisté roční nájemné	Kč	4 530 213
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	4 530 213
Míra kapitalizace	%	11,00
VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	41 184 000

4.4. Komparativní ocenění

Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli 7 srovnatelných objektů které jsme použili pro komparativní metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, účel užití, technický stav a další.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena, oceňovaného nemovitého majetku. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V daném případě jsme provedli přepočet celkové ceny na jednotkovou cenu za m² užitné plochy.

Nabízené ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,90 vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí											
Č.	Cena požadovaná příp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. nemovitostí
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	lokalita (poloha)	vybavení a příslušenství	stav. - techn. stav	pozemky	jiné	úvaha znalce		Kč/m ²

4. POSUDEK

1	6 862	0,90	6 176	0,95	0,95	1,05	1,10	1,00	1,05	1,09	5 666
2	11 696	0,90	10 526	0,95	1,10	1,10	0,85	1,00	1,10	1,07	9 837
3	1 927	0,90	1 734	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	1,05	0,95	1 825
4	10 465	0,90	9 419	1,05	0,95	1,00	0,90	1,00	0,95	0,85	11 081
5	12 469	0,90	11 222	1,05	1,10	1,10	0,90	1,00	1,05	1,20	9 352
6	6 615	0,90	5 954	1,05	1,10	1,15	1,10	1,00	1,10	1,61	3 698
7	5 797	0,90	5 217	1,05	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,99	5 270
Celkem průměr (CO prům.)										Kč	6 676
Minimální jednotková cena (CO max.)										Kč	1 825
Maximální jednotková cena (CO min.)										Kč	11 081
Odhad jednotkové ceny podle vzorce: CO prům. - (0,15*(CO max. - CO min.))										Kč	5 287
Užitná plocha										m²	7 959
Hodnota nemovitosti stanovená metodou komparativní										Kč	42 080 597
HODNOTA STANOVENÁ METODOU KOMPARATIVNÍ (po zaokr.)										Kč	42 081 000

Srovnatelné objekty do komparace viz. příloha znaleckého posudku

4.4.1. Rekapitulace ocenění výrobní haly s přístavky včetně pozemků

Název	Ocenění [Kč]
Věcná hodnota	130 552 100
Výnosová hodnota	41 184 000
Komparativní hodnota	42 081 000
TRŽNÍ HODNOTA	42 000 000

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem a po zralé úvaze jsme se rozhodli tržní hodnotu výrobní haly č.p. 171 na parc.č. 4359, včetně přístavků a pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5 ocenit na částku, která se svou výší blíží hodnotě stanovené metodou komparativní.

5. REKAPITULACE

Název oceňovaného objektu	Tržní hodnota [Kč]
Výrobní hala č.p. 171 s přístavky včetně pozemků	42 000 000
Tržní hodnota nemovitého majetku celkem	42 000 000

Tržní hodnota nemovitostí – výrobní haly č.p. 171 s přístavky na parc.č. 4359, včetně pozemků parc.č. 4359 a parc.č. 2971/5, v k.ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov – zapsáno na listu vlastnictví č. 3057, činí ke dni ocenění:

42 000 000,- Kč

slovy: čtyřicetdvamilionů korun českých

V Brně dne 30. prosince 2010.

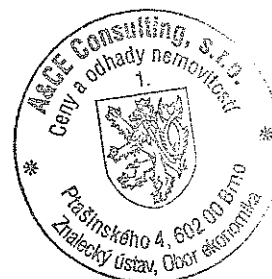
A&CE Consulting, s.r.o.
Znalecký ústav
Ptašinského 4, 602 00 Brno


Ing. David Hrazdřira
jednatel společnosti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a § 6 odst.1 vyhl. č.37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti ČR, č. j. M – 1165/2004, pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění v oboru ekonomika pro metodiku účetnictví, kalkulace, rozpočtování, peněžnictví a pojišťovnictví, správu národního majetku, ceny a odhady nemovitostí, motorových vozidel, kancelářských zařízení, strojů a náhradních dílů k nim, podniků, cenných papírů, derivátů kapitálového trhu, nehmotného majetku, pohledávek a závazků, obchodních podílů v obchodních společnostech, přezkouvání vztahů mezi propojenými osobami, přezkouvání smlouvy o převodu podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, přezkouvání ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku, přezkouvání smlouvy o fúzi, oceňování jmění obchodní společnosti při fúzi, rozdělení nebo změně právní formy; v oboru doprava pro hodnocení provozně-technických, provozních a ekonomických parametrů silničních motorových vozidel a otázky provozu městské dopravy; v oboru stavebnictví pro normativní základnu, tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví; v oboru strojírenství pro strojírenskou ekonomii a technologie a v oboru zemědělství pro provoz a ekonomiku zemědělské výroby.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1677-247/10 znaleckého deníku.



Otisk znalecké pečeti:

.....

Podpis za znalecký ústav:



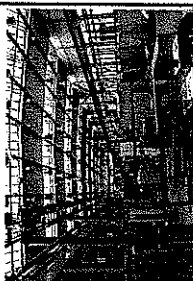
.....

Seznam příloh


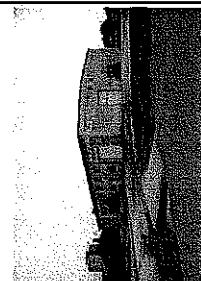

- 1) Srovnatelné objekty použité do komparativní metody.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3057 pro k.ú. Kuřim, vyhotovený katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, ze dne 12.11.2010.
- 3) Katastrální mapa – oceňované nemovitosti v k.ú. Kuřim.
- 4) Barevná fotodokumentace.

Příloha č. 1

Srovnatelné objekty použité do komparativní metody.

Č.	Stavovací objekt	Výčet ploch			Technický stav	Lokalita	Zdroj ceny	Cena
		celková rozloha (m ²):	užitná plocha (m ²):	zastavěná plocha (m ²):				
1	Prodej výrobního areálu nacházejícího se 30 minut jízdy z centra Brna v blízkosti města Adamov. Areál se skládá z více částí a to na výrobní/skladové, administrativní, ale i ubytovací kapacity. Areál je z části pronajímán jednotlivým nájemníkům a z části vyklizený. Možnost prodeje po menších částech s upřesněním větších celků. Dispozice: I. část areálu Administrativní a ubytovací budova ubytovací část - 1. nadzemní podlaží (kotelna) 113 m ² ubytovací část - 1. nadzemní podlaží (pokoj, chodby, příslušenství) 355 m ² ubytovací část - 2. nadzemní podlaží (šatny, učebny, výdejna jídla, soc. zázemí, kanceláře) 303 m ² Výrobní hala (přístupná z administrativní budovy) hlavní hala ve výrobní části objektu 1190 m ² přílehlé nebytové prostory ve výrobní části objektu 676 m ² (kovová hala, dvoulodní, s jehibovou dráhou a jehibem s nosností 2 tuny) II. část areálu hala A 767 m ² hala B 1090 m ² hala C 972 m ² kancelářské prostory a soc. zař. v přízemí 84 m ² kancelářské prostory v 1. patře 06 m ² celkem 3 019 m ² Vybavenost areálu: elektrifikační 230/400 V, vodovod, vlastní čistírna odpadních vod, kanalizace. Znalecký posudek k nemovitostem je k nahlédnutí v realitní kanceláři.		25 000	5 656	Dobry	Adamov	REAL SPEKTRUM GROUP a.s.	38 814 000 Kč
2	Prodej haly po generální opravě z roku 2006. Hala je vybavena několika jeřábovými drahami s mostovými jeřáby, nová bezprašná podlaha s nosností podlahy je min. 3 000 Kg/m ² . Hala je dvoulodní přízemní nepodsklepený objekt, obsahující převážně výrobní plochy. U vjezdové části je vystavěno mezipatro, kde v přízemí je klimatizovaný sklad, sociální zařízení a vstupní prostor do haly a v poschodí jsou kanceláře. Vjezd do haly je možný vrtky umístěnými v obou štítových zdech. Dispozice: Zastavěná plocha 3 125 m ² Podílový halý 100,1m x 31,2m, výška haly 11,3 m, výměra haly 3125 m ² Celková podlahová plocha cca 3 319 m ² Pozemek celkem 3 125 m ² Obestavěný prostor 35 800 m ³ Inženýrské sítě: el. energie, plyn, voda, stlačený vzduch, teplo dodává ZTA s.r.o. Adamov. Vybavenost: Každá loď haly je vybavena dvěma moderními jeřáby ovládanými ze země. Další jeřáb je ve vjezdovém prostoru za moderními rolovačními vrtky. Vypájení tvořené novým teplovzdušnými agregáty, které programově řídí zje v letních měsících využívají k šatečné klimatizaci prostorů haly. V objektu je nová bezprašná podlaha, nový rozvod stlačeného vzduchu, vody a el. energie. Všechny energie jsou samostatně měřeny.		celková rozloha (m ²): 3 319 užitná plocha (m ²): 2 813 zastavěná plocha (m ²): 3 125		Dobry	Adamov	REAL SPEKTRUM GROUP a.s.	32 900 000 Kč
3	Prodej vícepodlažní budovy nacházející se v komerční zóně města Adamov. Objekt má 3 části a to hlavní mechanická dílna, která má tři nadzemní podlaží, v části haly jsou ve 2. NP a 3. NP vestavěna mezipatra (v nichž jsou zbudovány šatny) v malé části zastavěné plochy. V objektu se nacházejí převážně výrobní prostory mechanické výroby včetně technického, skladovacího, hygienického a skladovacího zařízení. Na budovu haly navazuje první přísavek, který tvoří dvě nadzemní podlaží. V objektu se nacházejí převážně výrobní a skladovací prostory. Druhý obdoby přísavek, který byl do konce roku 2006 provozován jako lakovna má rovněž dvě nadzemní podlaží. V přízemí objektu se nacházejí převážně skladovací prostory a v poschodí byla lakovna. Oba přístavky jsou propojeny s halou v prvním poschodí. Lokalita je dobře dostupná vlakovou dopravou, autem cca 15 minut jízdy z Brna. Dispozice: Zastavěná plocha 2 257 m ² Celková podlahová plocha cca 8 200 m ² Obestavěný prostor 52 911 m ³ Inženýrské sítě: el. energie, plyn, voda, teplo dodává ZTA s.r.o. Adamov. Vybavenost: Mimo již uvedených nákladních výtahů jsou v c		celková rozloha (m ²): 8200 užitná plocha (m ²):		Dobry	Adamov	REAL SPEKTRUM GROUP a.s.	15 800 000 Kč

1) Srovnatelné objekty použité do komparativní metody.

Č.	Srovnávací objekt	Výčet ploch celková rozloha (m ²): užitná plocha (m ²):	Technický stav	Lokalita	Zdroj ceny	Cena
4	Nabízíme k prodeji zateplenou trojlodní halu o velikosti cca 4300 m ² , jsou zde inženýrské sítě, 2 jeřábové dráhy o nosnosti 9000 kg. K hale je asfaltový příjezd i pro kamiony, dobrá dostupnost na D1, D2.	celková rozloha (m ²): užitná plocha (m ²): 4300 	Dobrý	Brno	ESTATE REAL, spol. s r.o.	45 000 000 Kč
5	Prodej průmyslového areálu v centru Brna s výborným napojením na dálniční úzeň. Areál je na vlastním oploceném pozemku a sestává z jedné výrobně-skladové budovy a administrativní budovy, která navazuje na další halu. V celém areálu je dostatečná manipulace a parkovací kapacita na vlastních asfaltových plochách. Areál slouží pro lehkou výrobu, montáž a administrativu. Skladové - výrobní prostory jsou ve výborném stavu, jsou instalovány nové osvětlení, sociální a kancelářské zázemí atd. Do hal vedou vždy dvojce vjezdová vrata. K jedné hale je příjezd přes skládovou rampu. Administrativní budova byla postavena a kolaudována v roce 2003 a je ve výborném stavebně technickém stavu. Administrativní budova navazuje na jednu halu, ve které je možnost administrativu rozšířit. Areál je vhodný pro jakoukoliv výrobní administrativní činnost nebo jiný druh podnikání. Možnost odkoupení i části areálu. Pozemek celkem 6.170 m ² . Administrativní budova: Užitná plocha celkem 380 m ² z toho 1. NP 196 m ² , 2. NP 191,58 m ² Skladová hala A celkem 865 m ² z toho sklad 615 m ² , 2 x dílna 100,2 m ² a 108 m ² Skladová hala B 673 m ² , skladové prostory, cca 371 m ² , kancelářské	celková rozloha (m ²): užitná plocha (m ²): zastavěná plocha (m ²): 6 170 2807 - 	Velmi dobrý	Brno	Realitní kancelář Sedláček	35 000 000 Kč
6	Prodej víceúčelového výrobního areálu ve východní průmyslové části města Brna. Jedná se o areál s trojlodní výrobní halou s kompletním zázemím. Čelí stranu haly doplňuje příslušenství čtrnácti hospodářsko-administrativní budovy. Na pozemku areálu je parkoviště pro osobní i nákladní vozidla. Areál leží v blízkosti zastávky MHD a je dostupný pro kamionovou dopravu. Areál prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Dispozice: Celková užitná plocha cca 13 000 m ² , užitná plocha výrobních hal cca 9 500 m ² , užitná plocha kancelářských prostor cca 3500 m ² , pozemek celkem 17 000 m ² . Charakteristika prostor: Výrobní část areálu tvoří trojlodní hala s nosnou konstrukcí z železobetonových prefabrikátů všechny tři výrobní lodě jsou osazeny mostovými jeřáby, pátorys hal 135 x 75m. Haly jsou vybaveny elektrorozvody napojenými přes rozvodnici na trafostanici v areálu. Vytápění haly a administrativní budovy v areálu je toplovodní. Administrativní budova s rekonstruovanými kancelářskými plochami doplňuje čelí stranu haly směřem ke vstupu do areálu. Příjezd budovy je propojeno s výrobní halou a je zde umístění sociální zázemí pro z	celková rozloha (m ²): užitná plocha (m ²): zastavěná plocha (m ²): 17 000 13000 - 	Dobrý	Brno	REAL SPEKTRUM GROUP a.s.	86 000 000 Kč

1) Srovnatelné objekty použité do komparativní metody.

Č.	Srovnávací objekt	Výčet ploch	Technický stav	Lokalita	Zdroj ceny	Cena
7	Ojedinelá příležitost získat objekt skladištní a kancelářský ve východní části Brna s bezproblémovým přístupem na dálnici spojení. Areál má dostupnost kamionům a MHD Brna. Nemovitosti mohou být využity k vlastnímu provozu, popřípadě komerčně pronajaty. Nemovitost se skládá z administrativní/sociální části a dvouúrovňové haly s výměrou 3000 m ² obsluhovanou třemi jeřáby 12t, 3,5t a 1 tuna. Dispozice: Užitná plocha celkem cca 3900 m ² , pozemky celkem 8790 m ² . Administrativní část : třípodlažní objekt s užitnou plochou podlaží cca 300 m ² , v1. NP zřízení pro zaměstnance (šatny, toalety apod.), 2. NP kanceláře, 3. NP prostory k částečné rekonstrukci (kancelářské prostory), topení – plynový kotel. Celková užitná plocha cca 900 m ² . Skladová část: dvouúrovňová, výška 12 m, obsluhovaný z úrovňové podlahy, 3 x vjezd pro kamion, dostatečná manipulační plocha, 3 x jeřáb (12t, 3,5t a 1t), celková užitná plocha cca 3000 m ² . Inženýrské sítě : voda, kanalizace, plyn, elektřina.	celková rozloha (m ²): 8 790 užitná plocha (m ²): 6900 zasazovací plocha (m ²): -	Dobrý	Brno	REAL SPEKTRUM GROUP a.s.	40 000 000 Kč



Příloha č. 2

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3057 pro k.ú. Kuřim, vyhotovený katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, ze dne 12.11.2010.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2010 12:22:35

Kres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

Číslo: 677655 Kuřim

List vlastnictví: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastnický právní vztah	Identifikátor	Podíl
Vlastník: G008, spol. s r.o., Blanenská 257, 664 34 Kuřim	60711701	

5 Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2971/5	5141	ostatní plocha	manipulační plocha	
4359	9110	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Kuřim, č.p. 171	prům.obj		4359	

31 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu 10.8.1994.

užívání vrátnice u autobusového nádraží (p.č.4467) a cesty (p.č.2971/3) k objektu H 9 (p.č.4359) pro vstup zaměstnanců a návštěv G008, s.r.o. včetně cesty (p.č. 2971/81) mezi správní budovou (p.č.4464) a H 9 (p.č.4359),

+ vjezd a vstup k užívání komunikace (p.č. 2971/3) vedoucí od vrátnice (p.č.4357/2) k H 9 p.č.4359)

+ užívání železniční vlečky,

+umožnění vstupu na pozemky (p.č.2971/1 a 2971/23) při stavebních úpravách budovy H 9 (p.č.4359)

+užívání objektu vjezdové vrátnice na p.č. 4357/2

- pozemky p.č. 4464, 4467, 2971/23, 2971/81 vznikly z části p.č. 2971/1

Parcela: 4359

Parcela: 2971/164

Z-36054/2008-703

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu 10.8.1994.

užívání vrátnice u autobusového nádraží (p.č.4467) a cesty (p.č.2971/3) k objektu H 9 (p.č.4359) pro vstup zaměstnanců a návštěv G008, s.r.o. včetně cesty (p.č. 2971/81) mezi správní budovou (p.č.4464) a H 9 (p.č.4359),

+ vjezd a vstup k užívání komunikace (p.č. 2971/3) vedoucí od vrátnice (p.č.4357/2) k H 9 p.č.4359)

+ užívání železniční vlečky,

+umožnění vstupu na pozemky (p.č.2971/1 a 2971/23) při stavebních úpravách budovy H 9 (p.č.4359)

+užívání objektu vjezdové vrátnice na p.č. 4357/2

- pozemky p.č. 4464, 4467, 2971/23, 2971/81 vznikly z části p.č. 2971/1

Parcela: 4359

Parcela: 2971/1

Z-3706/2004-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správa katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 793.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2011 12:22:36

Adresa: CZ0643 Brno-venkov

Okres: 583251 Kuřim

Kat. území: 677655 Kuřim

Číslo vlastnického práva: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Uprávnění pro

Právní úkon

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

.za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.

.oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami

.údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa

.vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

.údržby a osazení dopravních značek

+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 4364/4

Parcela: 2971/5

Z-38196/2009-703

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

.za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.

.oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami

.údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa

.vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

.údržby a osazení dopravních značek

+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/191

Parcela: 2971/5

Z-1463/2010-703

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

.za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.

.oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami

.údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa

.vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

.údržby a osazení dopravních značek

+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 4363

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2010 15:22:35

Adresa: CZ0643 Brno-venkov

Parcela: 583251 Kuřim

Parcela: 677655 Kuřim

Číslo vlastnictví: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro vztah

Právní předpis

Právní předpis k

- .za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
- .oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
- .údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
- .vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2
- .údržby a osazení dopravních značek
- + právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
- propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
- + právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,
- k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům
- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 4364/1

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

- Právo příjezdu a přístupu na pozemek
- .za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
- .oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
- .údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
- .vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2
- .údržby a osazení dopravních značek
- + právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
- propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
- + právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,
- k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům
- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/108

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

- Právo příjezdu a přístupu na pozemek
- .za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
- .oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
- .údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
- .vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2
- .údržby a osazení dopravních značek
- + právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
- propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
- + právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,
- k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům
- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/109

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

- Právo příjezdu a přístupu na pozemek
- .za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
- .oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
- .údržby a oprav koleji želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
- .vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2011 17:27:35

Obvaz: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

Kat.území: 677655 Kuřim

List vlastnictví: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

...k...

údržby a osazení dopravních značek
+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,
k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům
- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/110

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek
za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
údržby a oprav kolejí želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2
údržby a osazení dopravních značek
+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,
k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům
- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/111

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek
za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
údržby a oprav kolejí želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2
údržby a osazení dopravních značek
+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,
k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům
- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/113

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek
za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.
oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami
údržby a oprav kolejí želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa
vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2
údržby a osazení dopravních značek
+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,
propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32
+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2010 12:33:35

Adresa: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

Parcela: 677655 Kuřim

List vlastnictví: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztahy

právního pro

právního pro

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/114

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

.za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.

.oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami

.údržby a oprav kolejí želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa

.vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

.údržby a osazení dopravních značek

+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/115

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

.za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.

.oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami

.údržby a oprav kolejí želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa

.vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

.údržby a osazení dopravních značek

+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 4364/3

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo příjezdu a přístupu na pozemek

.za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizač.

.oprav, údržby a manipulace se dvěma mobil. buňkami

.údržby a oprav kolejí želez. vlečky, včetně vlečkov. tělesa

.vstup ev. příjezd dle prostoru mezi H9 a kolej. č.2

.údržby a osazení dopravních značek

+ právo přístupu ke kabelům 22KV na H7 přívodu z H 32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

+ právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům 150 mm,

k přívodu pitné a užitkové vody, jakož i k měřicím místům

- dle V 3248/1995 z 1.8.1994, vklad 10.8.1994- VZ 51/1995,

Parcela: 2971/120

Parcela: 2971/5

Z-1998/2001-733

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2010 12:20:36

Adresa: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

Kat.území: 677655 Kuřim

List vlastníků: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Opisování pro

Parcelace k

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu 10.10.1995

všechna věcná břemena specifikovaná ve smlouvě V 3248/94 z 1.8.1994 (pol. v.z.51/95) se v plném rozsahu vztahují i na nájemce nemovitostí, kteří budou v nájemním vztahu k oběma účastníkům této smlouvy (TOS Kuřim a.s. a GOOS, spol. s r.o.) a to po dobu trvání nájmu.

Parcela: 4431

Parcela: 2971/5

Z-3712/2004-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3774/1995 ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu ke dni 10.10.1995

POLVZ:597/1995

Z-4300597/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu 10.10.1995

všechna věcná břemena specifikovaná ve smlouvě V 3248/94 z 1.8.1994 (pol. v.z.51/95) se v plném rozsahu vztahují i na nájemce nemovitostí, kteří budou v nájemním vztahu k oběma účastníkům této smlouvy (TOS Kuřim a.s. a GOOS, spol. s r.o.) a to po dobu trvání nájmu.

Parcela: 4437

Parcela: 2971/5

Z-3712/2004-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3774/1995 ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu ke dni 10.10.1995

POLVZ:597/1995

Z-4300597/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu 10.10.1995

všechna věcná břemena specifikovaná ve smlouvě V 3248/94 z 1.8.1994 (pol. v.z.51/95) se v plném rozsahu vztahují i na nájemce nemovitostí, kteří budou v nájemním vztahu k oběma účastníkům této smlouvy (TOS Kuřim a.s. a GOOS, spol. s r.o.) a to po dobu trvání nájmu.

Parcela: 4439

Parcela: 2971/5

Z-3712/2004-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3774/1995 ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu ke dni 10.10.1995

POLVZ:597/1995

Z-4300597/1995-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu 10.8.1994, které přechází na právní nástupce obou stran právo příjezdu a přístupu na pozemek

- za účelem čištění, oprav a údržby dešťových vpustí kanalizace

-oprav, údržby a manipulace se 2 mobilními buňkami

-údržby a oprav kolejí želez. vlečky včetně vlečkového tělesa

-vstup ev. příjezd do prostoru mezi H9 a kolej. č.2

-údržby a osazení dopravních značek

-právo přístupu ke kabelům 22 kV na H 7 přívodu z H32,

propoj H8 a ke kabelu signálnímu z H 32

-právo vstupu k hlavnímu přívodu vody prům. 150 mm, k přívodu pitné a užitkové vody jakož i k měřicím místům.

Parcela: 2971/23

Parcela: 2971/5

Z-4053/2004-733

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3248/1994 ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 10.8.1994

POLVZ:51/1995

Z-4300051/1995-733

Nemovitosti jsou v územním ohledu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2016 12:32:35

Kraj: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

území: 677655 Kuřim

List vlastnictví: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

je vztahu

Oprávnění pro

Právníci

o Věcné břemeno užívání

venkovního skladu odlišků u H 9,

užívání železniční vlečky, která je v majetku TOS Kuřim a.s.

Smlouva o zřiz. věcného břemene z 30.12.1994, vklad 10.3.1994

SLÉVÁRNA KUŘIM, A.S., Štefánikova Parcela: 2971/5

Z-4717/2006-703

110/41, Brno-Královo Pole - Ponava,

602 00 Brno 2, RČ/IČO: 46347607

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 861/1994 ze dne 30.12.1993, právní účinky vkladu ke dni 10.3.1994

POLVZ:104/1994

Z-4300104/1994-733

o Zástavní právo smluvní

vyplývající z úvěrové smlouvy reg.č.BR020302 ze dne 15.3.2002, na jistinu úvěru v částce 10.500.000,- Kč (slovy:desetmilionůpěttisíckorunčeských) a příslušenství.

UniCredit Bank Czech Republic,

Stavba: Kuřim, č.p. 171

Z-4717/2006-703

a.s., Na Příkopě 858/20, Praha 1,

Parcela: 4359

Z-4717/2006-703

Nové Město, 111 21, RČ/IČO:

Parcela: 2971/5

Z-4717/2006-703

64948242

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2003.

V-207/2003-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

- užívání venkovního skladu odlišků u H 9

SLÉVÁRNA KUŘIM, A.S., Štefánikova Stavba: Kuřim, č.p. 171

Z-8588/2007-703

110/41, Brno-Královo Pole - Ponava, Parcela: 4359

Z-8588/2007-703

602 00 Brno 2, RČ/IČO: 46347607

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 861/1994 ze dne 30.12.1993, právní účinky vkladu ke dni 10.3.1994

POLVZ:104/1994

Z-4300104/1994-733

o Věcné břemeno (podle listiny)

všechna věcná břemena specifikovaná ve smlouvě V3 3248/94 z 1.8.1994 (VZ 51/95) se v plném rozsahu vztahují i na nájemce nemovitostí, kteří budou v nájemním vztahu k oběma účastníkům této smlouvy a to po dobu trvání nájmu.

Parcela: 4363

Parcela: 2971/5

Z-9807/2007-703

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 3774/1995 ze dne 18.8.1995, právní účinky vkladu ke dni 10.10.1995

POLVZ:597/1995

Z-4300597/1995-733

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky (i budoucí) včetně příslušenství vyplývající ze smlouvy o poskytnutí treasury linky reg.č.BR080504 ve výši 3.000.000,- CZK.

UniCredit Bank Czech Republic,

GOOS, spol. s r.o., Blanenská

V-8631/2008-703

a.s., Na Příkopě 858/20, Praha 1,

257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:

Nové Město, 111 21, RČ/IČO:

60711701, Stavba: Kuřim, č.p. 171

64948242

GOOS, spol. s r.o., Blanenská

V-8631/2008-703

257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:

60711701, Parcela: 2971/5

GOOS, spol. s r.o., Blanenská

V-8631/2008-703

257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:

60711701, Parcela: 4359

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2008. Právní účinky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2010 12:31:15

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

Kat.území: 677655 Kuřim

List vlastnictví: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Reviznost k

kladu práva ke dni 30.06.2008.

o Nařízení exekuce

V-8631/2008-703

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Týč, Masarykova 12, 678 01 Blansko

GOOS, spol. s r.o., Blanenská Z-24330/2010-703
257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:
60711701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 28 EXE-1422/2010 -19 ze dne 01.07.2010.

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Z-24330/2010-703

GOOS, spol. s r.o., Blanenská Z-24335/2010-703
257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:
60711701, Stavba: Kuřim, č.p. 171
GOOS, spol. s r.o., Blanenská Z-24335/2010-703
257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:
60711701, Parcela: 2971/5
GOOS, spol. s r.o., Blanenská Z-24335/2010-703
257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:
60711701, Parcela: 4359

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Blansko 096-EX 298/2010 -33 ze dne 05.10.2010.

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Z-24335/2010-703

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: KSBR 45INS 7869/2010-A-30;

GOOS, spol. s r.o., Blanenská Z-25888/2010-703
257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:
60711701

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

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: KSBR 45INS 7869/2010-A-30;

GOOS, spol. s r.o., Blanenská Z-25889/2010-703
257, 664 34 Kuřim, RČ/IČO:
60711701

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna číslování parcel

oprava chybné výměry dle §8, odst.1, písm.b, ve znění novely zákona č. 89/1996 Sb - ZPMZ 1136

Parcela: 2971/5

Z-4300826/1999-733

Listina Vznik práva ze zákona zákon č. 344/1992

POLVZ:826/1999

Z-4300826/1999-733

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2010 13:29:18

Kraj: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583251 Kuřim

Území: 677655 Kuřim

List vlistovníků: 3057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ katastru

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2971/5

Z-5310/2005-733

Parcela: 4359

Z-5310/2005-733

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Návrh podán dne 7.7.2010.

Stavba: Kuřim, č.p. 171

Z-16495/2010-703

Parcela: 2971/5

Z-16495/2010-703

Parcela: 4359

Z-16495/2010-703

Distins Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařiz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva
Okresního soudu Brno-venkov 19 E-114/2010 ze dne 07.07.2010.

Z-16495/2010-703

E Nabytí práva tituly a jiné podklady zápisu

Distins

o Smlouva (dohoda) VI 3247/1994 Smlouva o prodeji části podniku VI 3247/94 z 30.6.1994,
právní účinky vkladu práva do KN vznikly ke dni 10.8.1994

POLVZ:295/1994

Z-4300295/1994-733

Pro: GOOS, spol. s r.o., Blanenská 257, 664 34 Kuřim

RC/TOO: 60711701

o Vznik práva ze zákona zákon č. 344/1992 Oprava výměry dle § 53 a vyhlášky 126/93 Sb k
zákonu
344/92 Sb.

POLVZ:129/1995

Z-4300129/1995-733

Pro: GOOS, spol. s r.o., Blanenská 257, 664 34 Kuřim

RC/TOO: 60711701

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

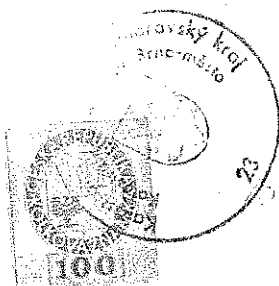
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým
přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 16.11.2010 13:29:18

Řízení PČ:

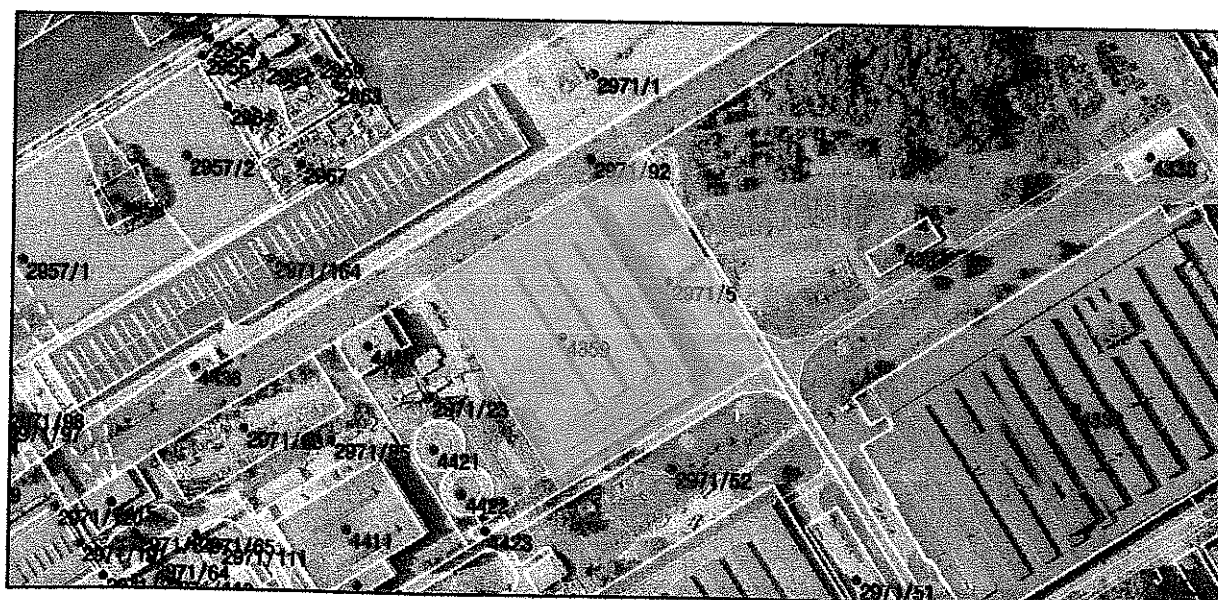
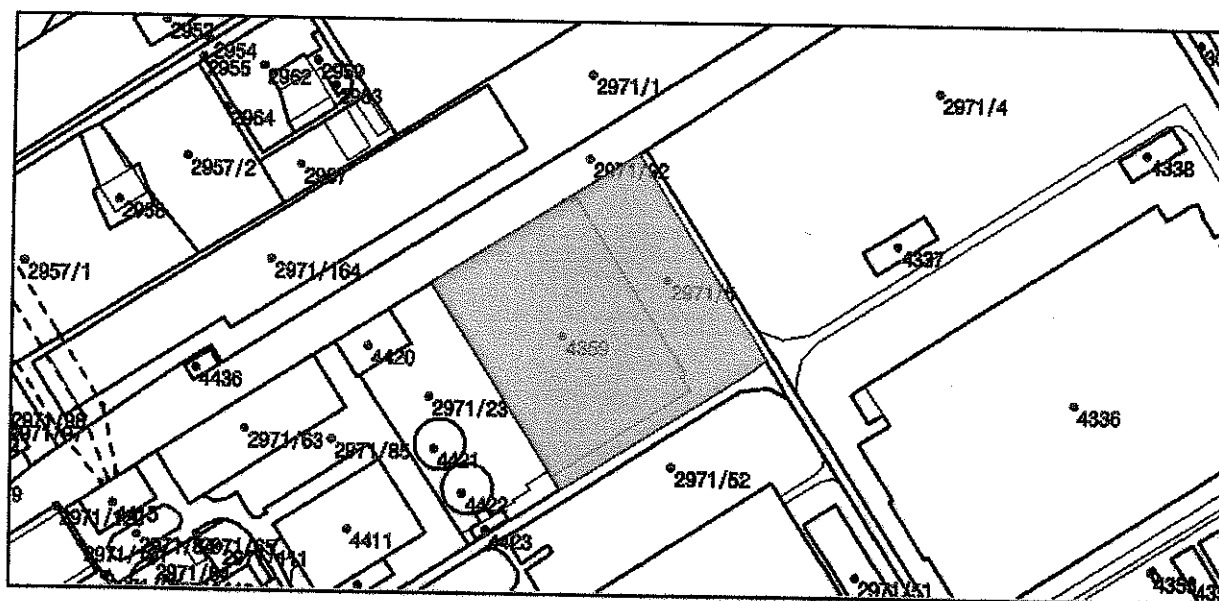
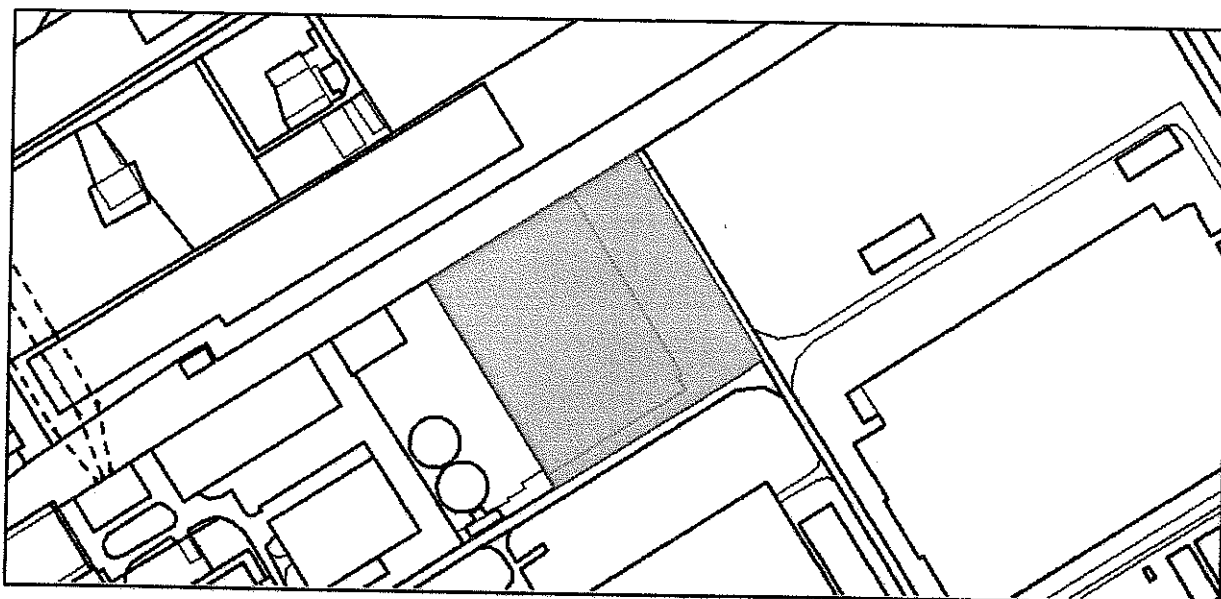


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Příloha č. 3

Katastrální mapa – oceňované nemovitosti v k.ú. Kuřim.

3) Katastrální mapa – oceňované nemovitosti v k.ú. Kuřim



Příloha č. 4

Barevná fotodokumentace.

4) Barevná fotodokumentace

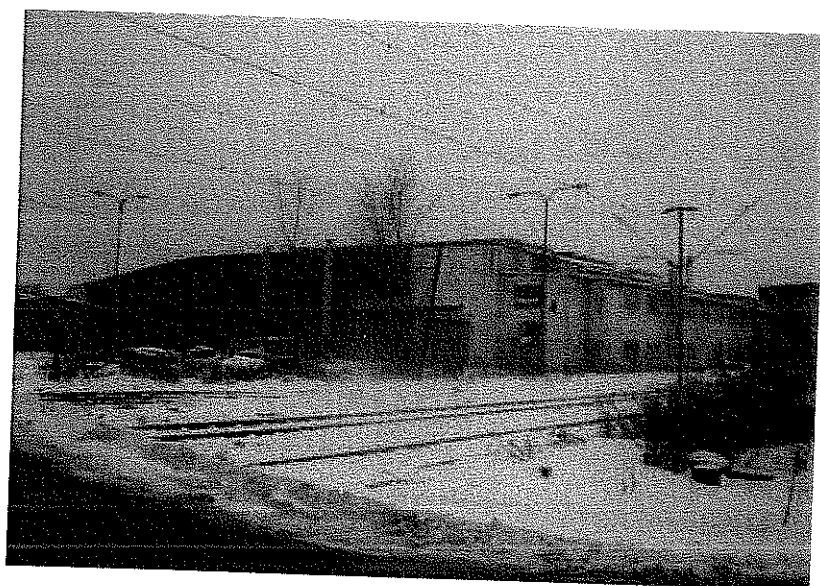


Foto č. 1

výrobní hala č.p. 171

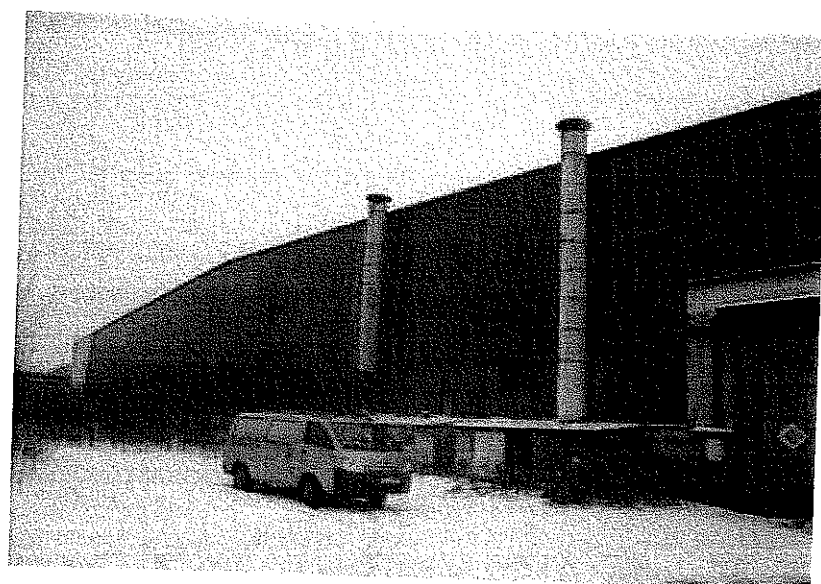


Foto č. 2

výrobní hala č.p. 171



Foto č. 3

jihozápadní přístavek

4) Barevná fotodokumentace



Foto č. 4

severozápadní přístavek

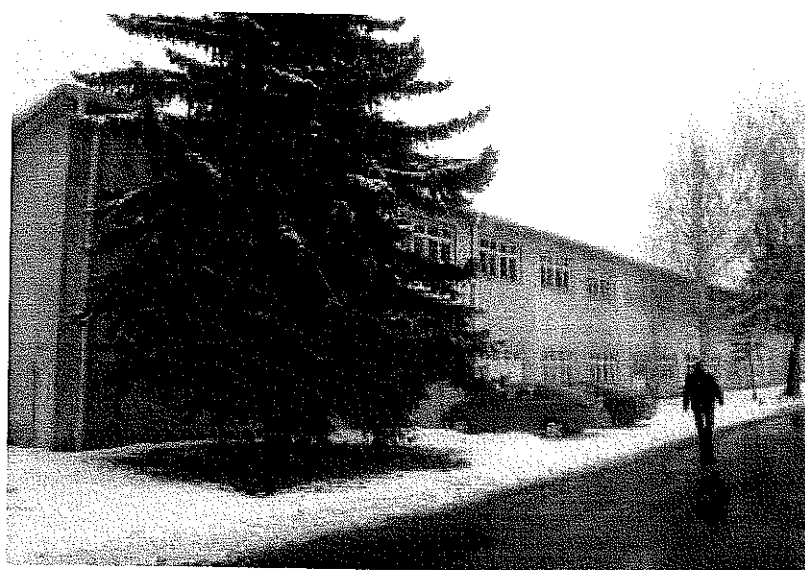


Foto č. 5

jihovýchodní přístavek

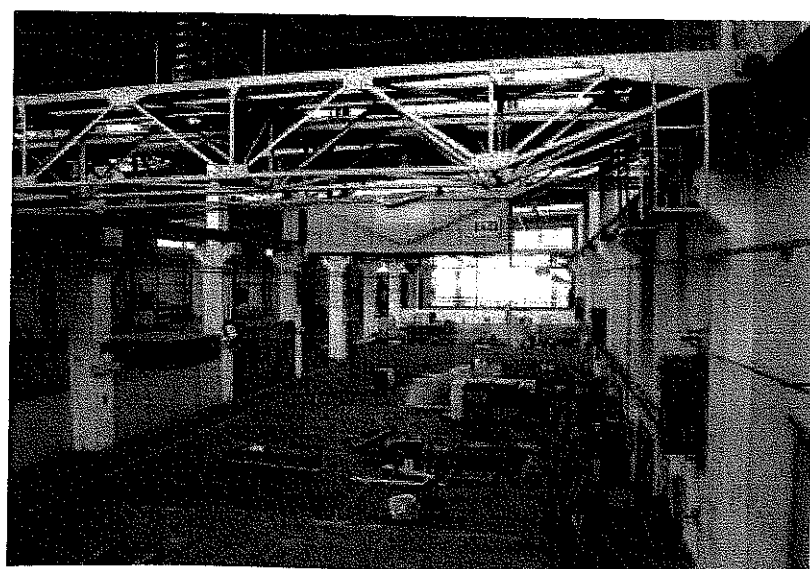


Foto č. 6

výrobní hala

4) Barevná fotodokumentace



Foto č. 7

výrobní hala

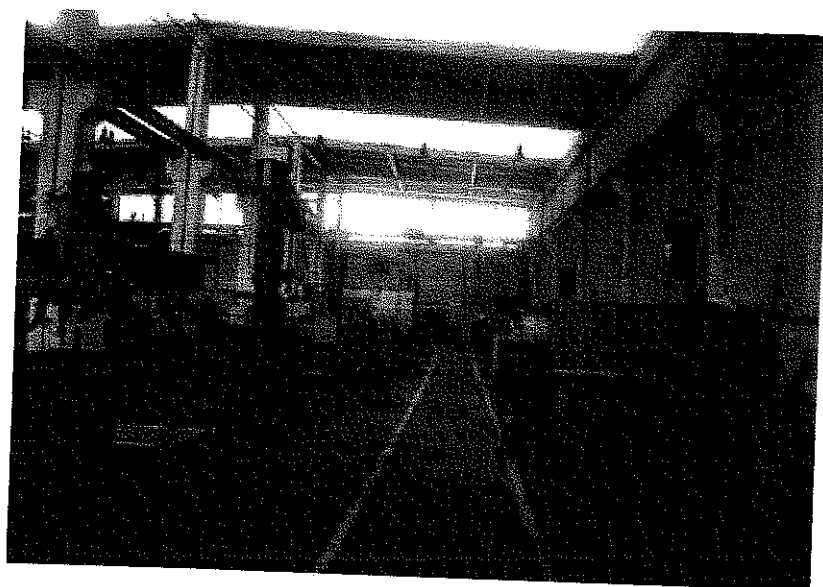


Foto č. 8

výrobní hala

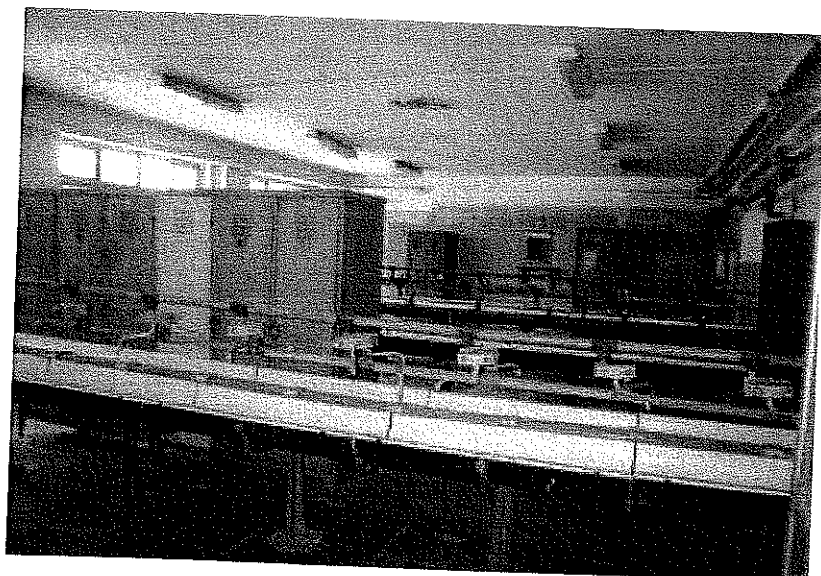


Foto č. 9

sociální zařízení - šatny a umývárna

4) Barevná fotodokumentace

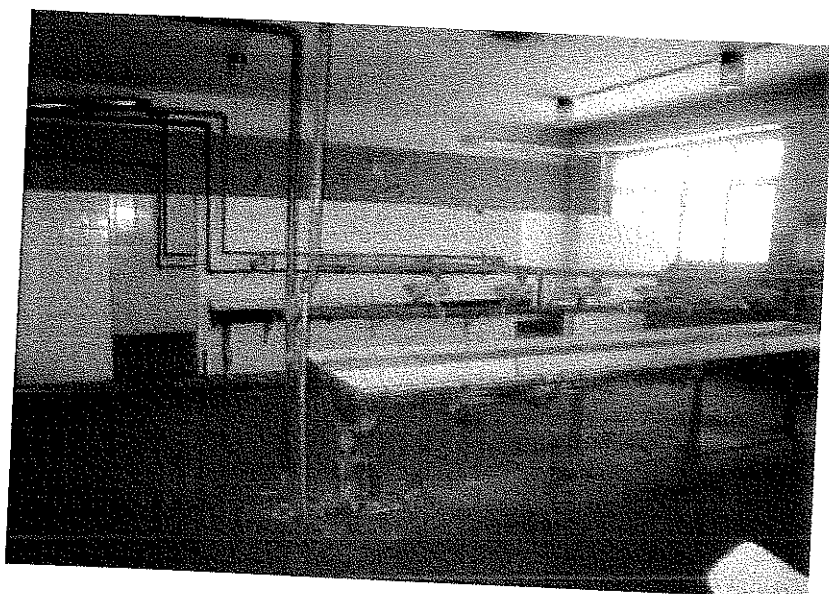


Foto č. 10

sociální zařízení - umývárna

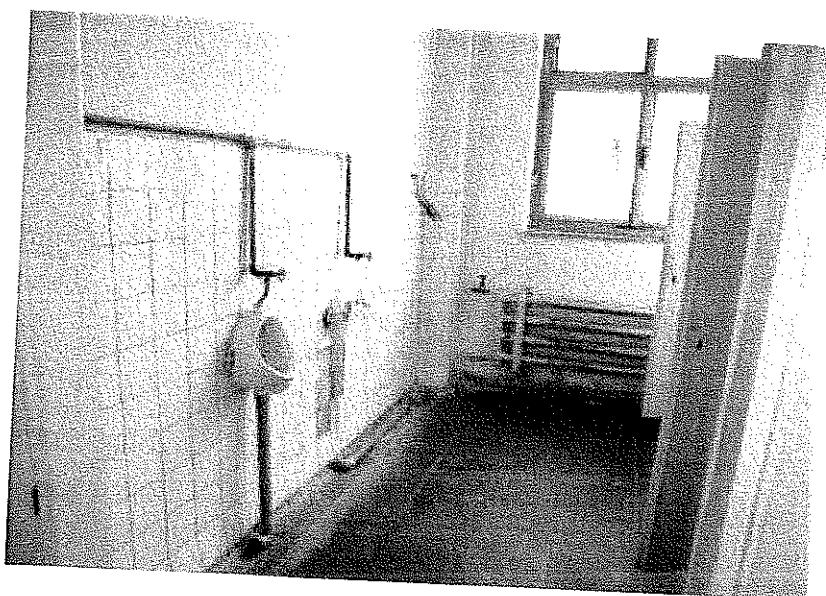


Foto č. 11

sociální zařízení - WC

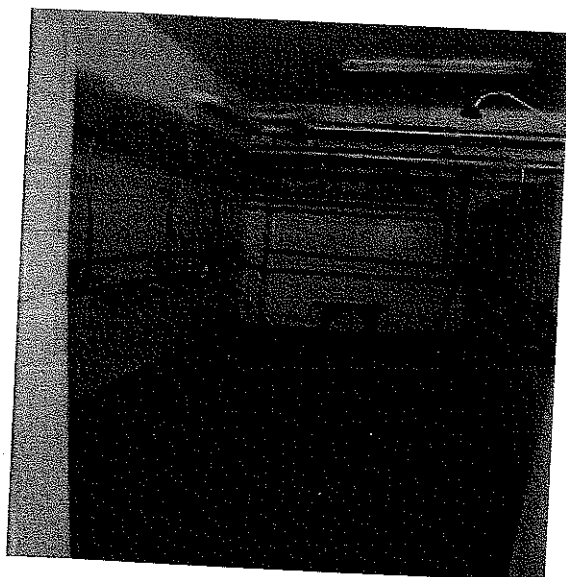


Foto č. 12

sociální zařízení - sprchy

4) Barevná fotodokumentace

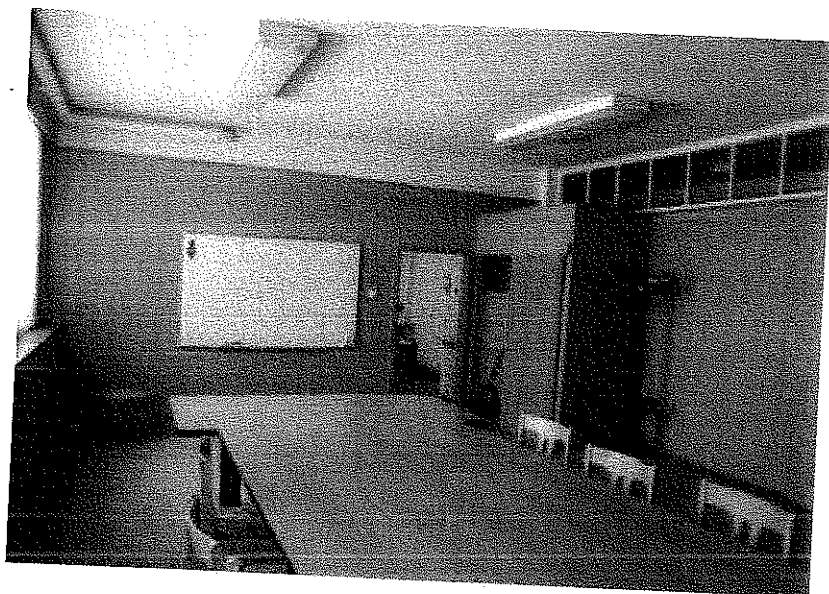


Foto č. 13

zasedací místnost



Foto č. 14

odpočinková místnost