

Znalecký posudek

3250-30/18

o stanovení hodnoty akcií emitovaných
společností ČSAD Brno holding, a.s.
pro účely dražby

ZNALECKÝ POSUDEK

3250-30/18

o stanovení hodnoty akcií emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s. pro účely dražby

Objednavatel

CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.

Adresa

Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno

IČ

27758419

Spisová značka B 5249 vedená u Krajského soudu v Brně

Vypracoval

Kreston A&CE Consulting, s.r.o. | Znalecký ústav

Adresa

Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno

Zastoupený

Ing. David Hrazdíra, jednatel společnosti

Bankovní spojení:

Sberbank CZ Brno, č. účtu 4100002909/6800

IČ

441 19 097

DIČ

CZ699001790 - člen skupiny Kreston A&CE Group

Spisová značka C 4037 vedená u Krajského soudu v Brně

Zpracovatelé

Ing. David Hrazdíra

Ing. Pavel Neugebauer

Ing. Martin Lončarič

Ing. Hana Kúsová

Michal Maška

Účel ocenění

Předkládaný Znalecký posudek o stanovení hodnoty akcií emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s. je vypracován pro účely dražby těchto akcií.

Posudek obsahuje

142 stran textu včetně příloh

Posudek se předává

v 5 vyhotoveních

Výtisk číslo

6 - archivní

Datum

V Brně dne 10. dubna 2018

OBSAH

OBSAH	3
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
1.1. Předmět a účel ocenění.....	5
1.2. Den ocenění.....	5
1.3. Prohlášení znalce o nezávislosti	5
1.4. Použitelnost znaleckého posudku.....	5
2. NÁLEZ	6
2.1. Zjištění stavu	6
2.2. Podklady pro zpracování ocenění	6
2.2.1. Podklady poskytnuté pověřenými osobami Objednavatele	6
2.2.2. Podklady opatřené zpracovatelem a použitá literatura	7
2.2.3. Ověření vstupních dat	9
2.3. Popis předmětu ocenění	9
2.3.1. Základní identifikace Společnosti	9
2.3.2. Výchozí bilance Společnosti.....	11
2.4. Strategická analýza	13
2.4.1. Vývoj hospodářství.....	13
2.4.2. Finanční analýza Společnosti.....	13
2.5. Základní předpoklady obecné povahy	18
2.5.1. Zvažované období.....	18
2.5.2. Právní forma	18
2.5.3. Daňová politika.....	18
2.5.4. Ekonomické uspořádání a právní systém.....	18
2.5.5. Účetní zásady	18
3. POSUDEK	19
3.1. Metodika oceňování	19
3.1.1. Názvosloví	19
3.2. Používané metody obecně	21
3.2.1. Výnosový přístup	21
3.2.2. Srovnávací přístup.....	21
3.2.3. Metody založené na analýze majetku – substanční.....	22
3.2.4. Metoda likvidační hodnoty.....	24
3.2.5. Dividendový diskontní model (DDM)	25
3.2.6. Stanovení diskontů za nelikviditu a minoritu	28
3.2.7. Používané metody ocenění nemovitého majetku	30
3.2.8. Používané metody ocenění movitého majetku	33
3.3. Použitý způsob ocenění	36
3.4. Ocenění jmění Společnosti metodou substanční	37
3.4.1. Ocenění majetku.....	37
3.4.2. Ocenění závazků	40
3.4.3. Čistý obchodní majetek	42
3.4.4. Události po dni ocenění.....	42
3.5. Majetkové ocenění na principu historických cen	42
3.6. Rekapitulace výsledků ocenění	43
3.7. Přepočítání na hodnotu akcií pro účely dražby	43
4. ZÁVĚR	45



ZNALECKÁ DOLOŽKA 46

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Předmět a účel ocenění

Znalecký posudek o hodnotě akcií společnosti ČSAD Brno holding, a.s. (v textu dále též označena jako „Společnost“), IČ 463 47 151, se sídlem Zvonařka 512/2, Trnitá, PSČ 602 00, byl zpracován pro účely dražby akcií této společnosti.

Posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty 84 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s., IČ: 463 47 151, které se nyní mají stát předmětem dražby.

1.2. Den ocenění

Ocenění jmění Společnosti, z něž je následně stanovena hodnota akcií této Společnosti, je prováděno podle stavu relevantních, zejména účetních podkladů a stavu majetku a závazků k datu 31.12.2017.

Předpokládáme, že hodnota podniku/Společnosti je veličina v krátkodobém horizontu poměrně stálá, výsledky ocenění k 31.12.2017 proto považujeme pro daný účel za relevantní.

1.3. Prohlášení znalce o nezávislosti

Společnost Kreston A&CE Consulting, s. r. o., prohlašuje, že není ke společnosti ČSAD Brno holding, a.s. ani k jejím akcionářům ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu, stejně tak jako se nepodílí na řízení či kontrole podnikání uvedených Společností.

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

1.4. Použitelnost znaleckého posudku

Tento Znalecký posudek je použitelný jenom pro výše uvedený účel – pro stanovení hodnoty akcií Společnosti pro účely jejich dražby.

2. NÁLEZ

2.1. Zjištění stavu

Vstupní údaje použité pro ocenění v tomto znaleckém posudku byly ověřeny výlučně z podkladů poskytnutých pověřenými osobami Objednavatele a z veřejně dostupných informací.

Prohlídka oceňovaného majetku byla provedena ve dnech 16.1.2018, 24.1.2018 a 25.1.2018.

2.2. Podklady pro zpracování ocenění

2.2.1. Podklady poskytnuté pověřenými osobami Objednavatele

- Finanční výkazy Společnosti k 31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015 a 31.12.2016;
- Rozvaha a výkaz zisků a ztrát, obrátová předvaha Společnosti k 31.12.2017;
- Analytický přehled účtu 311, 381 Společnosti k 31.12.2017;
- Přehled opravných položek k pohledávkám společnosti Tourbus, a.s.;
- Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi společností ČSAD Brno holding, a.s. a Tourbus, a.s. ze dne 10.2.2017 a 11.10.2017;
- Smlouva o úplatném převodu akcií na jméno uzavřená mezi společností ČSAD Brno holding, a.s. a TOREA plus, s.r.o. uzavřená dne 23.11.2017;
- Účetní závěrka společnosti Dopravák, s.r.o. k 31.12.2015, 31.12.2017;
- Účetní závěrka společnosti trabus, a.s. k 31.12.2015;
- Smlouva o nájmu č. E/1/2012 uzavřená mezi pronajímatelem, společností ČSAD Brno holding, a.s., a nájemcem, společností Tourbus, a.s., ze dne 30.12.2012;
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená mezi pronajímatelem, společností ČSAD Brno holding, a.s., a nájemcem, panem Michalem Jiráskem, ze dne 1.3. 2017;
- Smlouva o nájmu pozemku č. 0104/2012 (vč. dodatku č. 1) uzavřená mezi pronajímatelem, společností ČSAD Brno holding, a.s., a nájemcem, Statutárním městem Brno, ze dne 5.10.2017;
- Smlouva o nájmu pozemku č. 990030 uzavřená mezi pronajímatelem, společností ČSAD Brno holding, a.s., a nájemcem, společností TOREA Plus, s.r.o., ze dne 29.12.2000;
- Smlouva o věcném břemeni strpění stavby (vč. dodatku č. 3) uzavřená mezi povinným, společností ČSAD Brno holding, a.s., a oprávněným, společností 3E PROJEKT, a.s., ze dne 20.12.2013;
- Smlouva o zřízení věcného předkupního práva k nemovitostem uzavřená mezi povinným, společností ČSAD Brno holding, a.s., a oprávněným, společností AUPARK Brno, spol. s r. o., ze dne 13. 6. 2006;
- Kupní smlouva uzavřená mezi kupujícím, městem Kunštát, a prodávajícím, společností ČSAD Brno holding, a.s., ze dne 19. 12. 2017;
- Znalecký posudek o ceně zjištěné dle cenového předpisu a ceně v místě a čase obvyklé souboru staveb včetně pozemků, součástí a příslušenství ve vlastnictví společností ČSAD Brno holding, a.s., Tourbus, a.s. a TOREA Plus, s.r.o., vypracovaný Ing. Janou Dudkovou, ze dne 22.7.2014;

- Znalecký posudek o obvyklé ceně hmotného investičního majetku inv. Číslo 7031780 – zastřešení nástupiště ústředního autobusového nádraží Brno, Zvonařka na části parc. č. 1168/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno – město, vypracovaný Ing. Miloslavem Krejčím, ze dne 14.10.2003;
- Znalecký posudek o ceně garáže č.e. 91, (LV 949) na pozemku cizího vlastníka parc. č. 1635, (LV 8) v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno – město, vypracovaný Ing. Miloslavem Krejčím, ze dne 8.5.2006;
- Znalecký posudek o ceně provozního objektu garáže s nocležnou na parc. č. 153/20 včetně a pozemku na parc. č. 153/23 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Býkovice, obec Býkovice, okres Blansko, vypracovaný Ing. Miloslavem Krejčím, ze dne 28.4.2005;
- Pasportizace – plocha zastřešení ÚAN Brno, a.s., Zvonařka (červen 2000);
- Projektová dokumentace – Stavební úpravy rekreačního střediska Jeseník (červen 2017);
- Souhlasy se změnou užívání stavby a prodloužení termínů užívání dočasných staveb, ze dne 15.3.2017;
- Přehled nájemného a nákladů k oceňovaným nemovitým věcem;
- Inventurní seznam účtů 021, 022 a 031;
- Kopie technických průkazů motorových vozidel s uvedením stavu tachometru;
- Doplňující informace od pověřených osob Objednavatele týkající se předmětu ocenění podané v průběhu zpracování znaleckého posudku v ústní nebo písemné podobě.

2.2.2. Podklady opatřené zpracovatelem a použitá literatura

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti ČSAD Brno holding, a.s., vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 760, pořízený prostřednictvím internetu;
- Výpis z obchodního rejstříku společnosti Dopravák, s.r.o., vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 26097, pořízený prostřednictvím internetu;
- Výpis z obchodního rejstříku společnosti trabus, a.s., vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2593, pořízený prostřednictvím internetu;
- Poznámky z místních šetření a zaměření nemovitých věcí provedených ve dnech 16.1.2018, 24.1.2018 a 25.1.2018;
- Fotodokumentace nemovitých věcí pořízená při místních šetření provedených ve dnech 16.1.2018, 24.1.2018 a 25.1.2018;
- Informace o předmětných nemovitých věcech získané náhledem do katastru nemovitostí na internetové adrese <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá, prokazující stav evidovaný k datu 31. 10. 2017;
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice, prokazující stav evidovaný k datu 31. 10. 2017;
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník, prokazující stav evidovaný k datu 31. 10. 2017;
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice, prokazující stav evidovaný k datu 31. 10. 2017;
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 2919 pro k.ú. Nový Lískovec, prokazující stav evidovaný k datu 31. 10. 2017;

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 2842 pro k.ú. Nový Lískovec, prokazující stav evidovaný k datu 31. 10. 2017;
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 31. 10. 2017 pro k.ú. Kunštát na Moravě, prokazující stav evidovaný k datu 31. 12. 2017;
- Územní plán města Brna, dostupný na: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>;
- Cenová mapa města Brna č. 10, dostupná na: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>;
- Webové stránky Společnosti (<http://www.csadbrno.cz/>);
- Makroekonomická predikce České republiky, listopad 2017 (Zdroj: www.mfcr.cz/);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících; ve znění zákona č. 322/2006 Sb., 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb.;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění;
- 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) v aktuálním znění;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1967 Sb.;
- Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích);
- Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (zákon o přeměnách);
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Mezinárodní standardy pro oceňování IVS 1-4, The International Assets Valuation Standards Committee v březnu 1994;
- Bjacek, P.: Překlad. Mezinárodní účetní standardy, Praha, AmiCom, 1994;
- Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných návrhů smluv o koupi účastnických cenných papírů (ZNAL);
- Copeland, T.; Koller, T.; Murrin, J.: Stanovení hodnoty firem, Victoria publishing 1994;
- Tichý, G.E.: Oceňování podniku, Praha, Linde Praha, 1991;
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku pro pokročilé, Ekopress, Praha 2011;
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007;
- Mařík, M.: Určování hodnoty firem, Praha, Ekopress, 1998;
- Mařík, M.: Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001;
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku pro pokročilé, Ekopress, Praha 2011;
- Brealey R., Myers S.: Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991;
- Raffegaue J., Dubois F.: Finanční oceňování podniků, Praha, HZ Praha, 1996;
- Bradáč, A. a kol.: Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.;
- Duff&Phelps, 2016 Valuation Handbook, Guide to Cost of Capital, ISBN 978-1-119-10976-1;
- Duff & Phelps - The 2015 Valuation Handbook - Guide to Cost of Capital;
- Bradáč Albert a kol. – Soudní inženýrství, V. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997, 1999;
- Bradáč Albert a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016;

- Dušek David – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 2006;
- Zazvonil Zbyněk – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- Makovec Jaromír – Oceňování strojů a výrobních zařízení, VŠE v Praze, Institut oceňování majetku, 2010;
- Bradáč A., Krejčíř P. – Znalecký standard č. I/2005: Oceňování motorových vozidel, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., prosinec 2004;
- Krejčíř P. - Metodika oceňování věcí movitých, CERM, prosinec 1997;
- Ceník výchozích cen motorových vozidel České pojišťovny;
- Obecné, výchozí ceny a koeficienty prodejnosti ojetých motorových vozidel redakční a znalecké kanceláře Galáš.

2.2.3. Ověření vstupních dat

Znalecký posudek je založen výlučně na údajích poskytnutých Společností a získaných prostřednictvím Objednavatele a na veřejně dostupných informacích. Údaje nám poskytnuté považuje znalec za pravdivé, úplné a správné a nebyly již dále verifikovány. Poskytnuté podkladové materiály pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou v kompetenci a odpovědnosti zpracovatelů těchto materiálů.

V kompetenci a odpovědnosti Společnosti jsou zejména následující podkladové materiály a předpoklady, na kterých je ocenění založeno:

- Finanční výkazy Společnosti k 31.12.2017;
- Účetní závěrky k 31.12. za roky 2013 – 2016.

Poslední nám dostupné informace byly získány a použity dne 10. dubna 2017. Závěry v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se relevantní informace či předpoklady ovlivňující způsob či hodnotu ocenění změní.

2.3. Popis předmětu ocenění

Posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty 84 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s. emitovaných společností, IČ: 463 47 151, které se nyní mají stát předmětem dražby.

2.3.1. Základní identifikace Společnosti

Společnost byla založena 30. dubna 1992 a byla privatizována v první vlně kuponové privatizace. K 1.5.1993 byla změněna její struktura na holdingové uspořádání.

Postupně, v rámci optimalizace, došlo k rozdělení činností, kdy veškeré dopravní, servisní a doplňkové služby zajišťuje společnost Tourbus, a.s. a z ČSAD Brno holding, a.s. se postupně stala společnost zabývající se především správou nemovitého majetku, tj. jeho údržbou a pronájmem, se snahou minimalizovat režijní činnosti a maximálně zhodnocovat majetek společnosti.

Hlavním úkolem Společnosti je proto zaměření veškerých hospodářských a obchodních činností na optimální využívání majetku při zjednodušeném řídicím a organizačním uspořádání. Velká pozornost je věnována ochraně životního prostředí, kam Společnost průběžně investuje nemalé prostředky.

Společnost nemá žádné zaměstnance v trvalém pracovním poměru a chod Společnosti v plném rozsahu zajišťuje představenstvo. Společnost je mimo jiné vlastníkem Ústředního autobusového nádraží a dalších dopravně-provozních nemovitostí v Brně, které pronajímá autobusovým dopravcům.

Společnost nabízí pronájem parkovacích ploch, servisních a prodejních prostor v lokalitě Brno Zvonařka, a to buďto přímo v areálu autobusového nádraží nebo v jeho těsné blízkosti a s přímou návazností na obchodní centrum Vaňkovka.

Společnost ČSAD Brno holding, a.s. je charakterizována následujícími údaji (dle internetového zdroje www.justice.cz):

Tabulka: Základní údaje o společnosti ČSAD Brno holding, a.s. dle OR (15.2.2018)

Údaj	Popis
Obchodní firma	ČSAD Brno holding, a.s.
Datum zápisu	30. dubna 1992
Sídlo	Zvonařka 512/2, Trnitá, Brno, PSČ 602 00
Identifikační číslo	463 47 151
Právní forma	akciová společnost
Základní kapitál	84 000 000,- Kč
Předmět podnikání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ▪ Silniční motorová doprava – osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu více než 9 osob včetně řidiče, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče ▪ Psychologické poradenství a diagnostika
Statutární orgán - představenstvo	<p>předseda představenstva: Prof. Ing. PETR NĚMEČEK, DrSc., dat. nar. 31. července 1945 Minoritské náměstí 4456/7, 586 01 Jihlava Den vzniku funkce: 30. června 2014 Den vzniku členství: 30. června 2014</p> <p>místopředseda představenstva: Ing. ANTONÍN GRUND, dat. nar. 12. února 1954 Rezkova 937/48, Stránice, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 27. června 2016 Den vzniku členství: 27. června 2016</p> <p>člen představenstva: Ing. MIROSLAV KEPÁK, dat. nar. 30. června 1946 Haškova 145/8, Lesná, 638 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016</p> <p>člen představenstva: Ing. IRENA RAUSOVÁ, dat. nar. 3. prosince 1959 Č.p. 361, 664 06 Viničné Šumice Den vzniku členství: 27. června 2016</p> <p>člen představenstva: Ing. JAN DVONČ, dat. nar. 3. dubna 1950 Veveří 2585/121, Žabovřesky, 616 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016</p>

Údaj	Popis
Způsob jednání	Společnost zastupuje vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány v plném rozsahu samostatně každý člen představenstva. Za společnost může jednat na základě plné moci udělené představenstvem pověřená osoba. Za společnost podepisuje samostatně každý člen představenstva, popř. osoba pověřená představenstvem k jednání za společnost. Činí tak způsobem, že k názvu společnosti či otisku razítka společnosti připojí svůj podpis.
Dozorčí rada	předseda dozorčí rady: Ing. IVAN DVOŘÁČEK, dat. nar. 28. července 1940 Jablonecká 420/66, Střížkov, 190 00 Praha 9 Den vzniku funkce: 27. června 2016 Den vzniku členství: 27. června 2016 člen dozorčí rady: Ing. DAVID RAUS, dat. nar. 23. března 1983 Č.p. 361, 664 06 Viničné Šumice Den vzniku členství: 27. června 2016 člen dozorčí rady: PhDr. Mgr. Ing. PETRA PFEIFEROVÁ, dat. nar. 10. března 1972 U Děkanky 1650/16, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 27. června 2016 člen dozorčí rady: Ing. IRENA ŽURIŠOVÁ SEDLÁČKOVÁ, dat. nar. 16. srpna 1976 Loosova 574/5, Lesná, 638 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016 člen dozorčí rady: Ing. DAVID GRUND, dat. nar. 29. února 1988 Rezkova 937/48, Stránice, 602 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016 člen dozorčí rady: Ing. JAKUB DVONČ, dat. nar. 29. července 1977 Veveří 2585/121, Žabovřesky, 616 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016
Akcie	<ul style="list-style-type: none"> 84 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč. Převod akcií je účinný pouze s písemným souhlasem představenstva.
Ostatní skutečnosti	<ul style="list-style-type: none"> Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: obchodní rejstřík

2.3.2. Výchozí bilance Společnosti

Od pověřených osob Objednavatele znaleckého posudku jsme obdrželi definici společnosti ČSAD Brno holding, a.s. v podobě bilance sestavené k datu 31.12.2017.

Tabulka – Aktiva Společnosti k 31.12.2017 (tis. Kč)

Položka	31.12.2017
AKTIVA CELKEM	133 951
Stálá aktiva	65 589
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	65 349
Pozemky	20 073
Stavby	44 917
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	359
Dlouhodobý finanční majetek	241
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	241
Oběžná aktiva	68 213
Zásoby	0
Dlouhodobé pohledávky	0
Krátkodobé pohledávky	36 486
Pohledávky z obchodních vztahů	20 295
Dohadné účty aktivní	16
Jiné pohledávky	16 175
Krátkodobý finanční majetek	31 727
Časové rozlišení	148

V rámci následující tabulky je provedena definice pasiv Společnosti k datu ocenění, tj. k 31.12.2017.

Tabulka – Pasiva Společnosti k 31.12.2017 (tis. Kč)

Položka	31.12.2017
PASIVA CELKEM	133 951
Vlastní kapitál	132 419
Cizí zdroje	1 434
Rezervy	0
Dlouhodobé závazky	418
Odložený daňový závazek	418
Krátkodobé závazky	1 016
Závazky z obchodních vztahů	565
Závazky k zaměstnancům	190
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	121
Stát - daňové závazky a dotace	74
Krátkodobé poskytnuté zálohy	48
Dohadné účty pasivní	19
Bankovní úvěry a výpomoci	0
Časové rozlišení	98

2.4. Strategická analýza

2.4.1. Vývoj hospodářství

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlédnuto k odhadům ekonomického vývoje v rámci dokumentu „Makroekonomická predikce České republiky – listopad 2017“, publikovaném ministerstvem financí (zdroj: www.mfcr.cz). Dokument je v plném znění k dispozici v archivu znaleckého ústavu Kreston A&CE Consulting, s.r.o.

Tabulka – Hlavní makroekonomické indikátory

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2017	2018
		Current forecast							Previous forecast	
		Aktuální predikce							Minulá predikce	
Hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč</i>	4 060	4 098	4 314	4 596	4 773	5 024	5 299	4 993	5 234
Hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	-0,8	-0,5	2,7	5,3	2,6	4,1	3,3	3,1	2,9
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	-1,2	0,5	1,8	3,7	3,6	3,9	3,5	2,9	3,1
Spotřeba vlády	<i>růst v %, s.c.</i>	-2,0	2,5	1,1	1,9	2,0	1,9	1,7	1,9	1,7
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	-3,1	-2,5	3,9	10,2	-2,3	6,2	4,1	3,8	3,5
Příspěvek ZO k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	1,3	0,1	-0,5	-0,2	1,2	0,9	0,3	0,6	0,2
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,2	-0,7	1,1	0,8	0,0	-0,5	0,0	-0,1	0,0
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	1,5	1,4	2,5	1,2	1,2	1,1	2,1	1,4	1,8
Průměrná míra inflace	<i>%</i>	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,4	2,4	2,2	1,6
Zaměstnanost (VŠPS)	<i>růst v %</i>	0,4	1,0	0,8	1,4	1,9	1,4	0,4	1,4	0,4
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	7,0	7,0	6,1	5,1	4,0	3,0	2,8	3,2	2,9
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v %, b.c.</i>	2,6	0,5	3,6	4,8	5,8	7,4	7,6	6,1	5,6
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	-1,6	-0,5	0,2	0,2	1,1	0,6	0,5	0,7	0,8
Saldo vládního sektoru	<i>% HDP</i>	-3,9	-1,2	-1,9	-0,6	0,7	1,1	1,3	0,4	.
Předpoklady										
Měnový kurz CZK/EUR		25,1	26,0	27,5	27,3	27,0	26,4	25,5	26,4	25,6
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	2,8	2,1	1,6	0,6	0,4	0,9	1,5	0,9	1,5
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	112	109	99	52	44	53	55	49	50
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.c.</i>	-0,9	-0,2	1,3	2,1	1,8	2,1	2,0	1,8	1,8

2.4.2. Finanční analýza Společnosti

V rámci následujících kapitol byla provedena finanční analýza předmětu ocenění za období let 2013-2017.

2.4.2.1. Analýza rozvahy

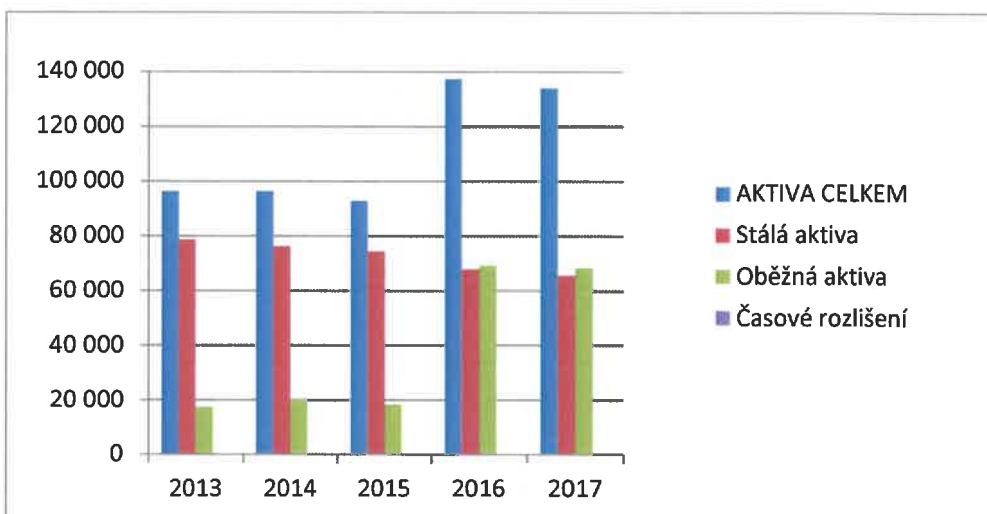
Celková hodnota aktiv Společnosti vykazovala ve sledovaném období nárůst po roce 2015 a to vlivem růstu Oběžných aktiv (krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku). Hodnota stálých aktiv má klesající tendence po celé sledované období.

Tabulka – Vývoj Aktiv Společnosti (tis. Kč)

OBDOBÍ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
AKTIVA CELKEM	96 281	96 366	92 790	137 334	133 951
Stálá aktiva	78 659	76 258	74 326	67 946	65 589
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	78 456	76 017	74 016	67 705	65 349
Dlouhodobý finanční majetek	203	241	310	241	241
Oběžná aktiva	17 387	20 008	18 373	69 242	68 213
Zásoby	0	0	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	17 364	18 367	18 078	43 883	36 486
Krátkodobý finanční majetek	23	1 641	295	25 359	31 727
Časové rozlišení	235	100	91	146	148

Graficky lze výše uvedené zobrazit následovně:

Graf – Vývoj Aktiv Společnosti (tis. Kč)



Celková hodnota pasiv Společnosti vykazovala v souladu s vývojem aktiv vzrůstající vývojové tendence po roce 2015, a to u položky Vlastního kapitálu. Tato položka je ovlivněna ziskem dosaženým prodejem dlouhodobého majetku. Cizí zdroje mají proměnlivé tendence s nárůstem v roce 2016 vlivem položky krátkodobých závazků.

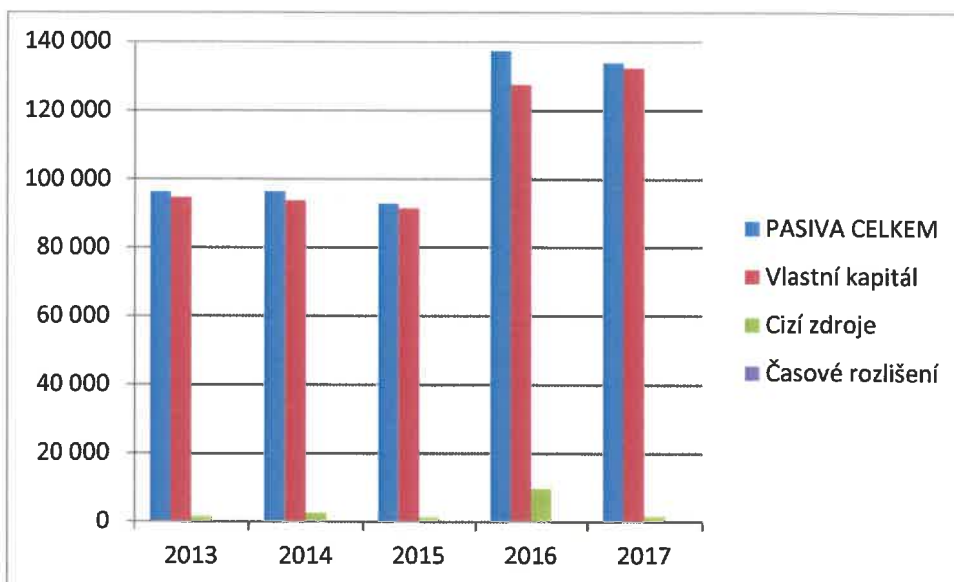
Tabulka – Vývoj Pasiv Společnosti (tis. Kč)

OBDOBÍ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
PASIVA CELKEM	96 281	96 366	92 790	137 334	133 951
Vlastní kapitál	94 731	93 773	91 501	127 612	132 419
Základní kapitál	69 863	59 463	59 463	59 463	63 463
Kapitálové fondy	-7 987	-7 949	-7 880	-7 949	-7 949
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	11 018	21 418	21 418	21 418	21 418
Výsledek hospodaření minulých let	24 042	21 837	20 841	18 500	54 680
Výsledek hospodaření za účetní období	-2 205	-996	-2 341	36 180	807

Cizí zdroje	1 453	2 495	1 191	9 589	1 434
Rezervy	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky	106	899	619	418	418
Krátkodobé závazky	1 347	1 596	572	9 171	1 016
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	0	0
Časové rozlišení	97	98	98	135	98

Graficky lze výše uvedené zobrazit následovně:

Graf – Vývoj Pasiv Společnosti (tis. Kč)



2.4.2.2. Analýza výkazu zisků a ztrát

V rámci následující kapitoly je provedena analýza historických dat provozní činnosti Společnosti, a to za období 2013-2017.

Tabulka – Vývoj položek Výkazu zisků a ztrát Společnosti (tis. Kč)

OBDOBÍ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Obchodní marže	0	0	0	0	0
Výkony	9 691	9 557	9 838	9 231	9 616
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	9 691	9 557	9 838	9 231	9 616
Výkonová spotřeba	3 326	2 926	2 808	2 957	3 505
Spotřeba materiálu a energie	461	492	419	462	291
Služby	2 865	2 434	2 389	2 495	3 214
Přidaná hodnota	6 365	6 631	7 030	6 274	6 111
Osobní náklady	4 178	4 197	4 319	4 334	4 373
Mzdové náklady	77	2 795	2 870	3 246	3 271
Odměny členům orgánů společnosti a družstva	3 060	360	360	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 041	1 042	1 082	1 081	1 095
Sociální náklady	0	0	7	7	7
Daně a poplatky	20	13	390	23	31
Odpisy dlh. nehmotného a hmotného majetku	2 125	2 126	2 000	1 981	1 961

OBDOBÍ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	9 240	0	51 281	1 450
<i>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku</i>	0	9 240	0	51 281	1 450
Zůstatková cena prodaného dlh. majetku a materiálu	0	0	0	0	0
<i>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	0	360	0	4 331	396
Změna stavu rezerv a opravných položek v prov. oblasti	1 057	-2 938	2 690	2 274	0
Ostatní provozní výnosy	27	0	0	0	16
Ostatní provozní náklady	807	629	22	7	1
Provozní výsledek hospodaření	-1 795	11 484	-2 391	44 605	815
Náklady z finančního majetku	0	10 400	0	0	0
Výnosové úroky	0	0	0	18	195
Nákladové úroky	0	0	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	11	0	0	0	0
Ostatní finanční náklady	232	230	231	211	203
Finanční výsledek hospodaření	-221	-10 630	-231	-193	-8
Daň z příjmů za běžnou činnost	189	2 642	-279	8 233	0
-splatná	0	1 850	0	8 435	0
-odložená	189	792	-279	-202	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-2 205	-1 788	-2 343	36 179	807
Daň z příjmů za mimořádnou činnost	0	0	0	0	0
Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-2 205	-1 788	-2 343	36 179	807
Výsledek hospodaření před zdaněním	-2 016	854	-2 622	44 412	807

Z historických dat Společnosti uvedených výše je patrná dlouhodobá konstantní hodnota položky Výkony. Položka Provozní výsledek hospodaření dosahuje proměnlivých hodnot ve sledovaném období. Záporný výsledek hospodaření vznikl v letech 2013-2015. V kladných hodnotách se ve sledovaném období Společnost pohybuje pouze vlivem tržeb z prodeje dlouhodobého majetku. Běžná provozní činnost Společnosti nestačí k dosažení kladných hodnot provozního hospodářského výsledku.

Souhrnně lze výše uvedené zobrazit i následovně:

Tabulka – Klíčové položky hospodaření Společnosti (tis. Kč, %)

OBDOBÍ	2013	2014	2015	2016	2017
Obrat	9 718	18 797	9 838	60 512	11 082
EBITDA	330	13 610	-391	46 586	2 776
EBITDA marže	3%	72%	-4%	77%	25%

Komentář:

Obrat = Tržby z prodeje zboží+Tržby za vl. výrobky a služby+Tržby z prodeje majetku a materiálu+Ostatní provozní výnosy

EBITDA = Provozní výsledek hospodaření + účetní odpisy

V návaznosti na předchozí je z dat patrný následující vývoj položek, který je ovlivněn položkou Tržby z prodeje dlouhodobého majetku:

- Proměnlivé tendence položky Obrat
- Velmi proměnlivé tendence hodnoty EBITDA marže

V následující části byla provedena analýza základních poměrových ukazatelů za sledované období 2013-2017:

Tabulka – Ukazatele rentability, zadluženosti, likvidity a aktivity Společnosti

OBDOBÍ	2013	2014	2015	2016	2017
Rentabilita vlastního kapitálu	-2,3%	-1,9%	-2,6%	28,4%	0,6%
Rentabilita celkového kapitálu	-2,3%	-1,9%	-2,5%	26,3%	0,6%
Produkční síla (Rentabilita aktiv)	-2,3%	-1,9%	-2,5%	26,3%	0,6%
Rentabilita tržeb	-18,5%	120,2%	-24,3%	483,2%	8,5%
Kvóta vlastního kapitálu	98,4%	97,3%	98,6%	92,9%	98,9%
Úrokové zatížení (Úrokové krytí)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Míra úplatného cizího kapitálu	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Peněžní likvidita	0,02	1,03	0,52	2,77	31,23
Pohotová likvidita	12,91	12,54	32,12	7,55	67,14
Celková likvidita	12,91	12,54	32,12	7,55	67,14
Doba obratu aktiv [dny]	3 626,31	3 680,40	3 442,61	5 430,28	5 084,44
Doba obratu pohledávek [dny]	549,33	688,37	659,80	686,70	770,36
Doba obratu zásob [dny]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Doba obratu závazků [dny]	35,34	6,86	5,33	49,00	58,81

Komentář:

- v oblasti rentability zaznamenala Společnost dlouhodobě nepříznivé, neuspokojivé hodnoty
- v oblasti zadlužení (resp. Kvóty vlastního kapitálu) zaznamenala Společnost poměrně stabilní výši, odpovídající minimálnímu zadlužení
- v oblasti likvidity zaznamenala Společnost narůstající hodnoty s maximem k datu ocenění
- v oblasti aktivity zaznamenala Společnost po celé období významně převyšující dobu obratu pohledávek proti době obratu závazků

2.5. Základní předpoklady obecné povahy

Dále jsou uvedeny rozhodující právní, ekonomické a ostatní předpoklady, které byly uvažovány pro účely ocenění jmění společnosti ČSAD Brno holding, a.s.:

- zvažované období;
- právní forma;
- daňová politika;
- ekonomické uspořádání a právní systém;
- účetní zásady.

2.5.1. Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován jmění Společnosti ke dni ocenění, tj. k 31.12.2017.

2.5.2. Právní forma

Společnost ČSAD Brno holding, a.s. je akciovou společností dle českého práva s veškerými specifiky úpravy této právní formy podnikání.

2.5.3. Daňová politika

Pro účely prognózy byl přijat předpoklad, že daň z příjmu právnických osob bude činit 19 %.

2.5.4. Ekonomické uspořádání a právní systém

Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám podmínek, v nichž společnost podniká. Předpokládá se rovněž, že současná politika vlády v ekonomické oblasti bude pokračovat stejným směrem, a že nedojde k takovým změnám, které by zásadním způsobem ovlivnily stávající právní a institucionální uspořádání včetně daňového systému, a že tak nebude podstatným způsobem ovlivněna finanční a komerční pozice společnosti.

2.5.5. Účetní zásady

Ocenění bylo zpracováno v souladu s českou účetní praxí. Znalec předpokládá, že účetní údaje poskytnuté pověřenými osobami Objednavatele byly sestaveny v souladu se zásadami pro účetnictví platnými v České republice.

3. POSUDEK

3.1. Metodika oceňování

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

3.1.1. Názvosloví

3.1.1.1. Cena

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplácena za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připsovali jiní. Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

3.1.1.2. Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

3.1.1.3. Trh

Je systém, kde se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícím a prodávajícím prostřednictvím cenového mechanismu. Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

3.1.1.4. Tržní hodnota

Tržní hodnotou je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

3.1.1.5. Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitosti, či jiného aktiva), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

3.1.1.6. Věcná hodnota

Reprodukční cena investičního majetku, 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 znemožní okamžité užívání věci.

3.1.1.7. Maximální a nejlepší použití

Nejpravděpodobnější použití aktiva, jaké je fyzicky možné, přiměřeně oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které vede k nejvyšší hodnotě oceňovaného aktiva.

3.1.1.8. Cena

3.1.1.8.1. Cena administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu.

3.1.1.8.2. Cena historická (pořizovací)

Týká se především jednotlivých prvků investičního majetku společnosti. Jde hlavně o nemovitosti, stroje, zařízení, dopravní prostředky ap. Je to cena, za kterou by bylo možno pořídit investiční majetek v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení.

3.1.1.8.3. Cena reprodukční

Opět se týká především investičního majetku společnosti. Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3.1.1.8.4. Časová cena

Časovou cenou se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení ceny.

3.1.1.8.5. Obvyklá cena

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, ve kterém je uvedeno,.....

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3.1.1.9. Cash flow

Peněžní tok, dynamický ukazatel likvidity vyjadřující rozdíl mezi skutečnými příjmy a výdaji za určité časové období.

3.1.1.10. Goodwill

Hodnota, o kterou přesahuje souhrn předpokládaných budoucích příjmů současnou věcnou hodnotu i se započtením úvah o kapitalizaci. Kupující při koupi závodu kupuje zpravidla více než

budovy, vybavení atd. Dostane rovněž některá souhrnná aktiva jako např. trh, další možnosti rozvoje na trhu pro něj novém, kvalifikované pracovníky a vedení závodu, ochrannou známku či obchodní značku a možnosti jejich využití. Goodwill je vyčíslitelná hodnota a může nabývat také záporných hodnot (záporný goodwill).

3.2. Používané metody obecně

Pro určení hodnoty akciových podílů, čistého obchodního majetku, jmění, majetku, závodu a jejich částí jsou obecně odbornou veřejností jako nejčastěji používané metody ocenění:

- Metody výnosové - Metoda DCF, Metoda kapitalizace zisku
- Metody majetkové – Substanční metoda, Zjištění likvidační hodnoty, Hodnota zjištěná na úrovni Čistého obchodního jmění, Hodnota zjištěná na úrovni Vlastního kapitálu, Majetkové ocenění na principu tržních cen
- Metody srovnávací

3.2.1. Výnosový přístup

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

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

Druhou používanou výnosovou metodou je kapitalizovaných čistých zisků (výnosů, přínosů), která má dvě varianty analytickou a paušální. Paušální metoda je obdobou metody přímé kapitalizace zisku. Paušální metoda je založena na historické úrovni zisku vztažené k míře kapitalizace.

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

3.2.2. Srovnávací přístup

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.).

V současných podmínkách českého kapitálového trhu je možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

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

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

3.2.3. Metody založené na analýze majetku – substanční

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota společnosti je definována jako souhrn individuálně oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma individuálně oceněných dluhů. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění.

Majetkové ocenění lze členit:

Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence závodu (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen
- historických cen – metoda čistého obchodního majetku (ČOM) nebo vlastního kapitálu (VK), resp. účetní hodnota na principu historických cen
- uspořené nákladů
- tržních cen

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

- likvidační hodnotu na základě ČOM nebo VK
- reprodukční ceny

3.2.3.1. Metoda reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Nejvyšší cena, kterou by investor zaplatil, je považována za náhradu nákladů. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků.

Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu.

Metoda reprodukční pořizovací hodnoty neboli DRC (depreciation replacement costs) spočívá v odděleném určení hodnoty jednotlivých aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými

slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Metoda je nejčastěji používána pro ocenění specializovaných aktiv (nemocnice, divadla, jednoúčelové stroje apod.), respektive také v případech, kdy je porušen princip tzv. nepřetržitého podnikání (tzv. on going business). Dále je hojně používána v pojišťovnictví, kde je potřebné stanovit hodnotu pro výpočet základny pojistného.

3.2.3.2. Metoda historických cen

Tento majetkový přístup je založen na korektním ocenění majetku (vybrané auditorské postupy se zohledněním opravných položek, vyhodnocení přínosů jednotlivých aktiv – např. postupem DCF, údaji z kapitálového trhu, ostatními relevantními postupy) a ocenění dluhů (vybrané auditorské postupy), přičemž výsledek je dán vztahem ocenění majetku celkem minus ocenění dluhů celkem.

3.2.3.2.1. Metoda zjištění hodnoty společnosti na úrovni vlastního kapitálu (VK)

Podmnožinou metody ČOJ je metoda, která zjišťuje hodnotu závodu na úrovni vlastního kapitálu (položka výkazu rozvahy), jako rozdíl rozvahově evidovaného majetku a dluhů (aktiva celkem minus cizí zdroje minus ostatní pasiva), tedy na základě historických cen.

Účetní ocenění čistého obchodního majetku společnosti (tj. hodnotu odvozenou z účetní hodnoty vlastního kapitálu) nelze považovat za metodu ocenění zobrazující správně hodnotu oceňovaného závodu s výjimkou případu, kdy jde o zcela nově pořízená aktiva závodu, u něhož dosud nelze usuzovat na další vývoj z důvodu krátkého trvání jeho existence, což není případ oceňované společnosti.

3.2.3.2.2. Metoda uspořené nákladů

Pokud má investor rozhodnout mezi alternativou koupě závodu a vybudováním nového závodu, nejsou likvidační hodnota a substanční hodnota na principu reprodukčních nákladů přiměřeným kritériem pro rozhodování. Pokud můžeme vycházet z předpokladu, že je známa pravděpodobná úroveň budoucích výnosů, pak hodnota závodu uvažovaného ke koupi plyne ze schopnosti jeho substance nahradit výdaje spojené s vybudováním nového závodu.

Substanční hodnota uspořené nákladů je kvantitativním vyjádřením substitučního efektu existující majetkové podstaty. Hodnota majetkové podstaty společnosti je pak dána schopností nahradit plánované investiční výdaje s přihlédnutím k provozním nákladům.

Metoda úspory nákladů je tedy založena na předpokládaném podnikatelském konceptu, který může klást v mnohém odlišné nároky na podnikovou substanci. Tím se liší od základního provedení substanční hodnoty na bázi reprodukčních nákladů. Substanční hodnota na základě úspory nákladů je tedy hodnota závodu odvozená na principech:

- Vazby k budoucnosti
- Ocenění závodu jako celku
- Subjektivního přístupu

3.2.3.3. Majetkové ocenění na principu tržních cen

Tento přístup spočívá v ocenění majetkových položek společnosti jejími tržními hodnotami. Hodnota vlastního kapitálu společnosti by pak byla stanovena jako součet tržních hodnot majetkových položek snížený o dluhy.

Tento typ majetkového ocenění pokračující společnosti je vhodný (a často i jediný možný) u investičních společností a firem holdingového typu. Je to tedy případ závodu, jejichž hlavní činnost nespočívá ve výrobě, obchodu nebo poskytování služeb, ale v držbě aktiv, nejčastěji finančních nebo realitních.

Dle názoru odborné veřejnosti nemá velký význam aplikovat tuto metodu na běžnou provozní společnost, pokud se předpokládá jeho další trvání, i když se s takovýmto případem můžeme někdy setkat. Je třeba si uvědomit, že oceníme-li každou majetkovou položku tržní hodnotou, předpokládáme, že by teoreticky byla jako samostatná položka prodána. To je ale neslučitelné s předpokladem dalšího pokračování závodu jako funkčního celku. U běžné provozní společnosti má tedy tento přístup význam při předpokladu ukončení jeho provozu. Pak ovšem ústí v ocenění likvidační hodnotou, která je popsána v následujících kapitolách.

3.2.3.4. Zjištění goodwill u substanční metody

Použití substanční metody pro ocenění společnosti není vhodné, pokud výpočet hodnoty nezohledňuje rovněž goodwill, resp. záporný goodwill. Substanční metoda staticky zachycuje stav a hodnotu majetku a dluhů k určitému datu bez ohledu na výnosnost tohoto majetku pro akcionáře ve fungující společnosti.

Jako vhodnou metodu zobrazující nejlépe hodnotu oceňované společnosti ji lze použít:

- pouze pro závod, u něhož je splněn předpoklad nepřetržitého trvání v dohledné budoucnosti a
- pouze v případě, že je provedeno ocenění všech hmotných i nehmotných složek podnikání a znalec identifikuje případnou výši hodnoty goodwillu (může nabývat i hodnot záporných = záporný goodwill), což je dle našeho názoru hodnota zjiřitelná opět jedinečně jednou z variant výnosových metod.

Goodwill (zde) chápeme jako nadhodnotu celkové společnosti nad věcnou hodnotou; tím jsou do goodwillu zahrnuty faktory zvyšující/snižující hodnotu, které se projeví v budoucích ziscích, jakož i všechna pro ocenění relevantní rizika, jež mohou vést ke ztrátám.

Zjednodušeně platí vztah: Hodnota společnosti = věcná hodnota plus/mínus goodwill, kde věcná hodnota může být zjiřtjena precizněji (reprodukční hodnota) či zjednodušeně (metoda ČOJ nebo vlastního kapitálu), a kde goodwill (záporný goodwill) zjiřtujeme nejčastěji výnosovými metodami.

Pokud je metoda substanční založena pouze na zjiřtění věcné hodnoty, například nejtýpčtěji zjiřtění hodnoty na úrovni vlastního kapitálu společnosti (neúplná substanční metoda), pak musíme hodnotu chápat pouze jako orientační.

3.2.4. Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv.

Ke zjiřtění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku, resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjiřtění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- Reprodukční ceny

- Historické ceny
- Srovnávací přístup
- Výnosové ocenění

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (závodu) – je zpochybněn či porušen going concern princip a tehdy se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

3.2.5. Dividendový diskontní model (DDM)

Dividendové diskontní modely představují svým způsobem zvláštní případ modelu DCF pracující v čitateli s hodnotou volného cash flow pro akcionáře (FCFE). Výpočet vnitřní hodnoty akcie, tj. tržní hodnoty vlastního kapitálu, je založen, jak již vyplývá z názvu kapitoly, na výnosu akcionáře ve tvaru dividendy a kapitálových zisků.

Pro aplikaci modelu DDM jako primární metody ocenění musí být v závodu splněny určité předpoklady, máme-li na mysli zajištění přiměřené vypovídací schopnosti výsledků. K základním třem předpokladům, které mají být splněny u všech modelů, patří:

- Společnost má založenou dlouhodobou, stabilní dividendovou politiku a s tím spojený ustálený výplatní a aktivační poměr
- Ve společnosti existuje vysoká míra závislosti mezi úrovní dividendy a FCFE, tj. dividendy se prakticky rovná propočtenému FCFE
- Závod se vyznačuje ustálenou strukturou financování, tj. má stabilní finanční páku

Když investoři kupují akcie, obvykle očekávají, že obdrží 2 příjmy: dividendy v průběhu období držení akcie a očekávanou cenu na konci období držení akcie. Očekávaná cena je determinována budoucími dividendami, hodnota akcie je rovna čisté současné hodnotě dividend.

$$\text{hodnota} = \sum_{t=1}^{t=\infty} \frac{DPS_t}{(1+r)^t}$$

kde
DPS_t jsou očekávané výnosy na akcii
r požadovaná míra návratnosti

Základní model leží v pravidlu současné hodnoty, tj. hodnota jakéhokoliv aktiva je rovna současné hodnotě očekávaných toků diskontovaných mírou, která odpovídá riziku spojenému s cash flow.

Výše uvedený model má dva základní postupy: očekávané dividendy a požadovanou míru návratnosti vlastního kapitálu. K určení budoucích dividend se používají očekávané budoucí míry růstu výnosů a výplatních poměrů. Požadovaná míra návratnosti vlastního kapitálu je determinována rizikem měřeným různě v různých modelech: pomocí koeficientu beta v modelu CAPM, pomocí faktorů v arbitrážním nebo vícekritériálním modelu.

Základní verze dividendových diskontních modelů:

Byly vyvinuty různé verze dividendových diskontních modelů, které jsou založeny především na rozdílných předpokladech budoucího růstu:

- Gordonův růstový model
- Dvoustupňový dividendový diskontní model
- H model
- Třístupňový dividendový diskontní model

3.2.5.1. Gordonův růstový model

Tento model může být použit pro stanovení hodnoty firmy, která je stabilizovaná, dividendy rostou konstantním tempem růstu v dlouhém období. Vyjadřuje vztah hodnoty akcie vzhledem k očekávaným dividendám v dalším období, k požadované míře návratnosti vlastního kapitálu a k očekávanému tempu růstu dividend:

Hodnota akcie = $DPSt / (r-g)$

Kde,

DPSt jsou očekávané dividendy v příštím roce,

r – požadovaná míra návratnosti pro investory

g – tempo růstu dividend

Jak vyplývá z výše uvedeného modelu, jeho použití je omezeno pro firmy se stabilním tempem, tj. očekává se, že míra růstu dividend potrvá donekonečna, a rovněž že tempo růstu firmy potrvá rovněž donekonečna.

Gordonův model představuje jednoduchý a vyhovující způsob ocenění pro stanovení hodnoty akcií, je ale velmi citlivý na vstupy v podobě míry růstu. Když míra růstu konverguje k diskontní míře, hodnota se blíží k nekonečnu. Růstový model je nejvhodnější pro firmy, které rostou tempem stejným nebo nižším než ekonomika jako celek a mají dobře zavedené dividendové politiky, které zamýšlejí do budoucna zachovat. Vyplácení dividendy musí být konzistentní s předpokladem stability, protože stabilní firmy obecně vyplácejí velké dividendy.

3.2.5.2. Dvoustupňový dividendový diskontní model

Tento model předpokládá 2 stupně: počáteční fáze se vyznačuje vysokou mírou růstu a následující stálá fáze stabilní mírou růstu, o které se předpokládá, že zůstane neměnná po delší období. Fáze výjimečného růstu trvá n let a stabilní fáze do nekonečna:

$$P_0 \equiv \sum_{t=1}^{t=n} \frac{DPS_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n}, \text{ kde } P_n = \frac{DPS_{n+1}}{(r-g_n)}$$

Kde P_0 je hodnota akcie dnes,

DPS_t - očekávané dividendy na akcii v roce t,

r – požadovaná míra návratnosti

P_n - cena na konci roku n,

g_n - míra růstu po roce n do nekonečna

V případě, že vysoké tempo růstu g a výplatní poměr jsou neměnné v období prvních n let, může být vzorec upraven takto:

$$P_0 = \frac{DPS_0 \times (1+g) \times \left(1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}\right)}{r-g} + \frac{DPS_{n+1}}{(r-g_n) \times (1+r)^n}$$

Kde vstupy jsou stejné jako u předchozího vzorce.

Pro výpočet druhé fáze, tj. pokračující hodnoty (také označované jako terminal value), platí stejné závěry jako pro míru růstu v Gordonově růstovém modelu, platí i pro konečnou míru růstu g v tomto modelu. Navíc musí být výplatní poměr konzistentní s odhadovanou mírou růstu. Pokud se očekává, že dojde k podstatnému skoku míry růstu po počáteční růstové fázi, může být výplatní poměr vyšší ve stabilní fázi než v růstové fázi. Jedním ze způsobů odhadu tohoto nového výplatního poměru je použití fundamentálního růstového modelu:

$$g = b \times (ROA + D/E \times (ROA - i \times (1-t)))$$

Kde b je aktivační poměr = $1 - \text{výplatní poměr}$

ROA – výnosnost celkových aktiv = (čistý zisk + nákladový úrok $\times (1-t)$)/celková aktiva

D/E – cizí zdroje/vlastní jmění (v účetní hodnotách)

i – nákladový úrok/účetní hodnota cizích zdrojů

Výplatní poměr = $1 - b = 1 - (g/ROA + D/E \times (ROA - i \times (1-t)))$

Charakteristiky firmy ve stabilní fázi by měly korespondovat s předpokladem stability. Při práci s dvoustupňovým modelem nutno řešit tři základní problémy:

- Definice délky období
- Práce s předpokladem, že vysoká míra růstu v počáteční fázi se ihned transformuje do stabilní nižší míry ve druhé fázi
- Význačnost parametru Terminal value, která je vypočtena podle Gordonova růstového modelu, jež je velmi citlivý na stabilitu míry růstu.

S ohledem na výše uvedené je doporučeno Gordonův růstový model použít v případě ocenění firem nacházejících se ve fázi růstu.

Determinanty hodnoty růstu lze označit následující:

- Míra růstu v průběhu fáze s mimořádným růstem (čím vyšší míra růstu v mimořádném období, tím vyšší je odhadovaná hodnota růstu)
- Délka období s mimořádným růstem (čím delší je mimořádné období, tím vyšší je hodnota růstu)
- Ziskovost projektů (ziskovost projektů determinuje jak míra růstu v počáteční fázi, tak konečnou hodnotu. Pokud se projekty stanou ziskovější, způsobí zvýšení obou měř růstu a výsledná hodnota mimořádného růstu bude větší)
- Riziko akcií vlastního kapitálu - Riziko investic do vlastního kapitálu určuje diskontní míra, kterými jsou diskontovány peněžní toky počáteční fáze. Zatímco diskontní míra se s růstem rizika zvětšuje, současná hodnota mimořádného růstu se snižuje.

3.2.6. Stanovení diskontů za nelikviditu a minoritu

Diskont za nelikviditu

U společností, jejichž akcie nejsou veřejně obchodovatelné, či u společností s ručením omezeným je dle našeho názoru nutné dále uplatnit diskont za nelikviditu. Likvidita neboli obchodovatelnost je pro výpočet ceny akcií či podílů jedním z nejzásadnějších parametrů. Je definována jako schopnost přeměnit daný cenný papír na hotovost rychle, s minimem transakčních a administrativních nákladů, a to s vysokou mírou pravděpodobnosti, že výsledná prodejní cena se nebude odlišovat od očekávané (tj. indikované např. na veřejném trhu).

Ve světě se diskonty za nelikviditu zabývají v podstatě dva typy studií:

- 1) Diskonty u transakcí s akciemi společností, jejichž obchodování bylo dočasně omezeno (tzv. restricted shares)
- 2) Diskonty u obchodů s akciemi společností, jejichž akcie jsou neregistrované, ale které plánují v dohledné době veřejnou obchodovatelnost, případně plánují navýšení základního kapitálu veřejným upsáním akcií (tzv. initial public offering)

Pro výpočet diskontu za nelikviditu využíváme výhradně kalkulaci prof. A. Damodarana z Stern School of Business při New York University (www.damodaran.com).

Diskont za minoritu

U společností, u nichž je předmětem ocenění pouze minoritní podíl, je vhodné jejich hodnotu dále korigovat diskontem, nebo v případě majoritního podílu naopak přemii z hodnoty akcií stanovené znalcem. Tyto úpravy vhodněji zachycují dopad kontroly vlastnictví v konkrétní společnosti.

V praxi se jedná o případy, kdy ocenění hodnoty vlastního kapitálu společnost odpovídající 100% emitovaných akcií není hledaným výsledkem, neboť úkolem znalce je zjistit hodnotu vztahujícímu se ke konkrétnímu podstatně menšímu podílu, přičemž hodnota akcie je relativně nižší nebo vyšší než v rámci 100% balíku a neodpovídá tedy oproti základnímu předpokladu alikvotnímu podílu na vlastním kapitálu společnosti.

Diskonty a prémie se tedy aplikují na základnu zjištěnou běžným výnosovým oceněním společnosti. Diskonty a prémie aplikované dodatečně jen na určitý počet akcií zohledňují dodatečná rizika či užitek související s faktory nezohledněnými v celkovém ocenění, neboť se nevztahují k celku a působí tedy nerovnoměrně.

Výhody, nevýhody a rizika plynoucí ze stupně kontroly oceňovaných akcií nejsou zachycena přímo diskontní sazbou při ocenění výnosovou metodou diskontovaného cash-flow, neboť je nelze vztáhnout na závod jako celek, resp. netýkají se celého balíku akcií. Dalo by se tedy říci, že se jedná o specifickou přírážku aplikovatelnou pouze na vybraný objem akcií. Diskont za minoritu by tak měl odrážet sníženou atraktivnost akcií vzhledem k možnostem akcionáře kontrolovat a ovlivňovat závod s daným objemem akcií v držení akcionáře. Jedná se ovšem v případě prodeje v dražbě o aspekt nezohledňující osobu kupujícího, jeho strategické záměry a případné synergické efekty, které by mu pořízení předmětných akcií přineslo.

Prémie za minoritu by měla odrážet atraktivitu akcií ve vztahu k:

- Legislativním podmínkám v ČR související s pravomocemi od určité hranice akciového podílu – dosáhne-li výše akciového podílu 3% (na základním kapitálu >100mil Kč) resp. 5% (<100 mil Kč

na základním kapitálu) má akcionář podle platného znění obchodního zákoníku možnost svolat valnou hromadu a navrhnout body jednání.

- Konkrétní akcionářské strukturu - za určitých okolností, kdy bude závod bez majoritního akcionáře, se může i např. 10% akcií jevit jako majorita se kterou jsou spojeny výrazně vyšší rozhodovací pravomoci než kterými disponují ostatních akcionáři
- Počtu vydaných akcií a celkovém počtu oceňovaných akcií – při stejné hodnotě celku může být relativně snazší dosáhnout 3, nebo 5% hranici pro svolání valné hromady, bude – li hodnota rozložena na menší počet akcií, které si může akcionář obstarat na trhu relativně snáze, než bude-li tatáž hodnota rozdrobena na stovky akcií.

Prémie za minoritu by naopak neměla odrážet:

- Velikost obratu společnosti, neboť tato skutečnost je zohledněna již přímo v diskontní sazbě v podobě přírážky za velikost
- Dopad kurzových změn vzhledem k tomu že kalkulace často závisí na přepočtu do USD
- Synergické efekty konkrétního kupujícího – zde záleží na účelu ocenění a hladině hledaných hodnot, kterým by ocenění z pohledu konkrétním kupujícím bezesporu bylo

Majoritní podíl dává akcionáři možnost podílet se na kontrole společnosti, určovat dividendovou politiku, personální obsazení, a provádět strategické řízení společnosti. Vztah mezi přírážkou a srážkou s ohledem na oceňovaný objem akcií je následující:

Diskont za minoritu = $(1 - 1 / (1 + \text{prémie za kontrolu}))$

V praxi bylo provedeno několik studií vycházejících z porovnání ceny akvizic kontrolních podílů s cenou menšinových podílů před provedením akvizice. Jednou z uvedených studií je Mergerstat Control Premium Study (poslední volně dostupná za rok 2012) zkoumající uskutečněné transakce např. v rozdělení na jednotlivá tržní odvětví. Bohužel studie vykazuje vyšší míru volatility prémie a tudíž menší míru spolehlivosti. Např. pro oblast zemědělství a lesnictví, kam by spadal zkoumaný závod, vychází z amerického trhu ze tří uskutečněných transakcí na přelomu roku 2011 a 2012 dvě z transakcí se zápornou prémie a jednou s prémie ve výši 295%. Podotýkáme, že ve věci diskontů za minoritu navíc nebyla provedena žádná česká studie, zohledňující odpovídajícím způsobem legislativní prostředí. Určité vodítko tedy dává kalkulace prof A. Damodarana z Stern School of Business při New York University. Daný výpočet jsme přiměřeně a aplikovali na námi oceňovaný akciový podíl na Společnosti a tato hodnota byla dále upravena o faktické skutečnosti, které se vztahují ke obecným specifikům a také právním aspektům tuzemského trhu.

3.2.7. Používané metody ocenění nemovitého majetku

3.2.7.1. Nákladová metoda

Toto ocenění je založeno na principu pojetí náhrady. Hodnota aktiv (nemovitých věcí) 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 (výchozí) cena stavby se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. dle rozpočtů nebo tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THU, zobecněných z kompletních staveb za jednotku), nebo se použije cenový předpis - vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění. Od zjištěné reprodukční (výchozí) ceny se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu.

Pozemky se oceňují v úrovni obvyklých cen, přičemž lze využít i cenové mapy, které vydávají příslušné obecní úřady, či ocenit pozemky dle výše uvedené vyhlášky.

3.2.7.2. 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 nemovité věci zjistí z dosaženého ročního nájemného, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na provoz nemovité věci (zejména se jedná o daň z nemovité věci, pojištění nemovité věci, průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy a náklady na správu nemovité věci, příp. také odpisy nemovité věci).

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

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

Velice důležitým bodem při stanovení tržní hodnoty nemovité věci či podniku je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní 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 kalkulátorů. 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 nemovitých věcí shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci:

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 nemovité věci:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemní, 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 nemovité věci přestane být zájem – tzv. ekonomická životnost.

Přirážka za rizika spojená s právní úrovní nemovité věci:

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

3.2.7.3. Vážený průměr

Naegeliho metoda váženého průměru:

Metoda váženého průměru se použije při výpočtu věcné a výnosové hodnoty. Výsledná tržní COB cena se stanoví použitím vzorce pro výpočet váženého průměru:

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V}$$

kde značí:

- COB odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru,
- C_N cenu (hodnotu) stanovenou nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),
- v_N váhu ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),
- C_V cenu (hodnotu) stanovenou výnosovým způsobem,
- v_V váhu ceny (hodnoty) stanovené výnosovým způsobem.

Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho:

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou (předpoklad: věcná > výnosová)	Váha hodnoty		Součet vah
	věcné	výnosové	
0-10%	1	1	2
10-20%	1	2	3
20-30%	1	3	4
30-40%	1	4	5
40 a více %	1	5	6

Bradáčova úprava metody váženého průměru:

Výpočet podle originálního postupu Naegeliho má jednu nevýhodu – jedná se o změny skokem, což nikdy nebývá dobré, pokud jde o peníze. Pokud bychom chtěli plynulou čáru, pak je třeba propojit body s rozdílem výnosové a věcné hodnoty $R=0$ (váha výnosové hodnoty = 1) a s rozdílem $R=40\%$ (váha výnosové hodnoty = 5). Takové podmínice vyhovuje přímka o směrnici (-n- je váha výnosové hodnoty).

$$n = \frac{\text{věcná.hodnota} - \text{výnosová.hodnota}}{\text{výnosová.hodnota}} \times 100 : 10 + 1$$

resp. po úpravě:

$$n = \frac{\text{věcná.hodnota} - \text{výnosová.hodnota}}{\text{výnosová.hodnota}} \times 10 + 1$$

Vzorcem za pomoci plynulé lomené čáry je pak možno vyjádřit vážený průměr takto:

$$COB = \frac{C_N + n \cdot C_V}{n + 1}$$

kde značí:

COB váženým průměrem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

C_N nákladovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka); tato cena má vždy váhu 1,

C_V výnosovým způsobem zjištěnou cenu staveb (+cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

n váhu ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_V); tato váha činí:

a) je-li $C_N \leq C_V$, je $n = 1$,

b) jeli $C_N \geq 1,4 \times C_V$, je $n = 5$,

c) jen v ostatních případech se n vypočte pomocí vzorce:

$$n = \left(10 \times \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1$$

3.2.7.4. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda, komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv), příp. dle nabídkových cen nemovitých věcí určených k prodeji. Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti znaleckého ústavu, o realitní inzerci na internetu.

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí je založena na porovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitých věcí. Porovnání by mělo být provedeno především z pohledu hlavních atributů (velikost UP, tech. stav, využití, velikost pozemku, inženýrské sítě atd.).

Jednou z porovnávacích metod je multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů odvozena tržní cena oceňovaných nemovitých věcí. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným nemovitým věcem.

3.2.8. Používané metody ocenění movitého majetku

3.2.8.1. Metoda stanovení obvyklé ceny

Ke zjištění obvyklé ceny je využívána metoda hodnotového ocenění, tj. vyjádření zůstatkové technické hodnoty majetku formou časové ceny, která je pak přehodnocena koeficientem prodejnosti K_p . Časová cena vyjadřuje míru skutečného technického znehodnocení (opotřebení) oceňovaného majetku, koeficient prodejnosti se zjišťuje z prodejních a časových cen stejného, popř. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě, a to ze statisticky významného souboru.

$$K_p = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}}$$

3.2.8.2. Zjištění časové ceny

Časovou cenou ke dni stanovení hodnoty se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení hodnoty.

Výpočet časové ceny se provede dle vzorce:

$$CČ = \frac{TH}{100} * CN \quad (Kč)$$

kde:

CČcena časová

THtechnická hodnota v %

CN.....cena výchozí v Kč

Technicko - ekonomická hodnota:

Zbytek technického života majetku ke dni stanovení hodnoty v porovnání s jednotlivými složkami majetku továrně novými a ekonomicky plnohodnotnými (TH = 100 %) a jejich prognózovanou technickou životností (též zbytkovou životností).

Výpočet technické hodnoty se provede podle vzorce:

$$TH = \frac{THN * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde:

THtechnická hodnota stroje či zařízení v %

THN.....technická hodnota nového stroje nebo stroje po generální opravě ve vztahu k hodnotě stroje továrně nového. Výchozí technická hodnota továrně nového stroje se stanoví ve výši 100% a u strojů po generálně opravě provedené ve specializované opravě nebo výrobním závodě ve výši 90%

ZA.....základní amortizace dle amortizační křivky či stupnice v %

P/Spřirážka nebo srážka dle zjištěného stavu při prohlídce

Cena výchozí:

Výchozí cena stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo možné vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování. Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

- a) v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo dovozce.
- b) v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena:
 - Parametrickým porovnáním
 - Přepočtem historické pořizovací ceny
 - Pořizovací cena je často známa z jiného období, než ke kterému se provádí ocenění. Pro přepočet slouží tzv. cenové indexy, umožňující přepočet ceny z jednoho období na druhé, které jsou zpracovány Českým statistickým úřadem.
 - Pro přepočet mezi jednotlivými roky se použije poměr indexů podle vztahu:

$$I = \frac{\text{index pro rok, ke kterému je známá cena}}{\text{index pro rok, na který je nutná cena zjistit}}$$

- c) při použití pořizovací ceny v zahraniční měně je nutno provést přepočet měny kursem k datu ocenění.

3.2.8.3. Vozidla

Významnou pomůckou pro stanovení obecné ceny vozidel je Znalecký standard č. I/2005: Oceňování motorových vozidel, zpracovaný Prof. Ing. A. Bradáčem, DrSc. a Ing. P. Krejčířem, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., prosinec 2004.

Obvyklá cena zohledňuje aktuální situaci na relevantním trhu pomocí tzv. „koeficientu prodejnosti“. Ke zjištění obvyklé ceny je využívána metoda hodnotového ocenění, tj. vyjádření zůstatkové technické hodnoty majetku formou časové ceny, která je pak přehodnocena koeficientem prodejnosti K_p . Časová cena vyjadřuje míru skutečného technického znehodnocení (opotřebení) oceňovaného majetku, koeficient prodejnosti se zjišťuje z prodejních a časových cen stejného popř. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě, a to ze statisticky významného souboru. Obvyklá cena je součinem časové ceny a koeficientu prodejnosti.

Výchozí cena:

Za výchozí ceny vozidel jsou pro výpočet považovány prodejní ceny nových vozidel tehdy, kdy dané vozidlo bylo ke dni ocenění za tuto cenu v prodeji, případně ceny stanovené jako srovnatelné dle ceníku redakční a znalecké kanceláře Galáš u vozidel, jež se jako nová v době ocenění v ČR neprodávala.

Redukovaná technická hodnota:

Redukovaná technická hodnota vozidla se stanoví na základě doby provozu vozidla a počtu ujetých kilometrů (PKM).

3.2.8.4. Metoda technické nuly

Nelze-li konkrétní předmět ocenění ocenit standardní metodou, zejména pro nedostatek podkladů, pro specifickou povahu majetku nebo zadání Objednavatele či z jiných objektivních příčin, je možno použít ocenění tzv. „technickou nulou“. Tato metoda má svůj smysl v tom, že v zásadě neovlivní celkovou hodnotu předmětu ocenění, avšak umožní na druhé straně zachytit danou majetkovou hodnotu v ocenění, což je velmi důležité. Hodnoty se tak neztrácí z evidence a v případě získání potřebných podkladů, či změně hospodářské situace je možné provést standardní ocenění. Výše technické nuly se pohybuje v závislosti na hranici významnosti, která je různá u každého ocenění. Většinou se pohybuje v rozmezí 1,- až 1.000,- Kč.

3.3. Použitý způsob ocenění

Znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty 84 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s., IČ: 46347151, které se nyní mají stát předmětem dražby.

Při volbě způsobu ocenění jsme analyzovali hospodářskou a finanční pozici Společnosti a zjistili jsme, že společnost ČSAD Brno holding, a.s. je schopná pokračovat v další činnosti a je tedy splněn předpoklad going concern princip. Současně jsme zohlednili stanovený účel ocenění.

Na základě analýzy činnosti Společnosti jsme zjistili, že Společnost se soustředí pouze na aktivity spojené se správou vlastních nemovitostí. Finanční analýza nám ukázala, že Společnost dosahuje kladných provozních výsledků hospodaření pouze při prodeji dlouhodobého majetku. Tržby z provozní činnosti Společnosti nejsou dostačující k pokrytí provozních nákladů a k dosažení provozního zisku. Domníváme se, že hodnota Společnosti spočívá především v hodnotě jednotlivých položek majetku, a tudíž výnosová metoda ocenění – DCF založená na diskontování provozního cash flow není z důvodu záporného či mírně pozitivního provozního výsledku aplikovatelná. Dále jsme vzali taktéž v úvahu stanovený účel ocenění. Jednotlivé uvažované metody jsou následující:

- metoda substanční (NAV),
- metoda vyhodnocení účetní hodnoty vlastního kapitálu.

Jako hlavní metoda byla pro stanovení hodnoty jmění Společnosti **zvolena metoda substanční**. Metoda substanční zachycuje hodnotu Společnosti k určitému datu položkovým vyjádřením tržní hodnoty majetku po odečtení závazků. Použití této metody umožní přistupovat ke každé majetkové složce jmění Společnosti individuálně. Substanční metoda verifikuje aktuální tržní hodnotu obchodního majetku a po odečtení závazků pak určí hodnotu čistého obchodního majetku. Jsme názoru, že tento způsob je nejvíce vhodný a reprezentativní a dokáže hodnotu Společnosti zachytit co nejpřesněji ve vztahu k plánované transakci.

Metoda vyhodnocení účetní hodnoty vlastního kapitálu (někdy zkráceně označovaná jako metoda účetní) zachycuje hodnotu předmětu ocenění k určitému datu položkovým vyjádřením účetní hodnoty majetku po odečtení závazků. Tím verifikuje hodnotu vlastního kapitálu. Účetní metoda je konzervativnější. Má výhodu ve své průkaznosti, neboť vychází pouze z metod a principů platných a používaných v účetnictví, které si kladou za cíl, mimo jiné, věrně zobrazit stav majetku a závazků. Účetní postupy však mají i svá omezení, která mohou vést ke zkreslení reálné hodnoty společnosti, primárním cílem účetnictví ani není vyjádření tržní hodnoty společnosti. Proto je vhodné účetní hodnotu jmění společnosti verifikovat i za pomoci jiných oceňovacích metod. Metoda vyhodnocení účetní hodnoty vlastního kapitálu je ve znaleckém posudku použita jako podpůrná.

Po zohlednění všech skutečností je podle našeho názoru v tomto případě nejvíce relevantní a reprezentativní použít k ocenění akcií společnosti ČSAD Brno holding, a.s. metodu substanční, kterou považujeme za hlavní metodu ocenění v tomto Znaleckém posudku. Majetkovou metodu účetní hodnoty na principu historických cen považujeme za orientační.

3.4. Ocenění jmění Společnosti metodou substanční

Při ocenění jsme vycházeli z účetního ocenění, přičemž jsme použili rozvahu a účetní sestavy majetku a závazků k 31.12.2017. Hodnotu majetku vykázanou v rozvaze jsme porovnávali s hodnotou zjištěnou alternativními znaleckými postupy, uvedenými níže.

Provedeným oceněním získáme hodnotu majetku, závazků a čistého obchodního majetku jmění Společnosti (dále také ČOM).

3.4.1. Ocenění majetku

Dlouhodobý hmotný majetek

Účetní definice dlouhodobého hmotného majetku dle evidence v účetnictví Společnosti je uvedena v následující tabulce. Celková zůstatková účetní hodnota tohoto nemovitého majetku činí k datu ocenění 65 349 tis. Kč.

Tabulka – Přehled dlouhodobého hmotného majetku Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Brutto hodnota (Kč)	Netto hodnota (Kč)
Pozemky	20 072 545,00	20 072 545,00
Stavby	105 626 254,00	44 916 966,00
Hmotné movité věci	8 334 353,00	0,00
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 101 443,00	359 253,00
Celkem	135 134 595,00	65 348 764,00

Nemovitý majetek

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, zapsané na:

- listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno – město
- listu vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno – město
- listu vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník
- listu vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice, obec Býkovice, okres Blansko
- listech vlastnictví č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno – město

Výše uvedené listy vlastnictví jsou uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku.

Pro potřeby ocenění byl nemovitý majetek rozčleněn podle svého druhu a situování do následujících celků:

- 1) Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá
- 2) Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá
- 3) Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice
- 4) Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, zapsáno na listu vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník
- 5) Pozemky v k.ú. Býkovice, obec Býkovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice
- 6) Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, zapsáno na listech vlastnictví č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec

Pozn.: V účetnictví Společnosti jsou pozemky i stavby zaúčtovány pod jedním inventárním číslem.

Vzhledem k velkému rozsahu posuzovaného nemovitého majetku a též z důvodů zpřehlednění Znaleckého posudku jsou bližší identifikace, popis a ocenění výše uvedených částí nemovitého majetku uvedeny v příloze č. 3 tohoto znaleckého posudku, která je jeho nedílnou součástí. Níže proto uvádíme pouze rekapitulaci ocenění nemovitého majetku.

Tabulka – Přehled ocenění nemovitého majetku Společnosti (Kč)

Název položky	Hodnota (Kč)
1) Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá	169 120 000,00
2) Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá	97 690 000,00
3) Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice	100 000,00
4) Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, zapsáno na listu vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník	4 590 000,00
5) Pozemky v k.ú. Býkovice, obec Býkovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice	512 120,00
6) Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, zapsáno na listech vlastnictví č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec	370 000,00
Celkem	272 382 120,00

Hodnota nemovitého majetku k datu ocenění činí **272 382 120 Kč**.

Movitý majetek

Společnost k datu ocenění eviduje dlouhodobé movité věci a jiný dlouhodobý hmotný majetek v účetní netto hodnotě 359 tis. Kč. Při vlastním ocenění jsme provedli rozdělení movitého majetku na následující kategorie:

- a) stroje a zařízení
- b) motorová vozidla

Při ocenění movitých věcí postupovali zpracovatelé znaleckého posudku individuálně a přecenili každou majetkovou položku.

Výchozí cena položek, kategorie stroje a zařízení, byla stanovena přepočtem pořizovací ceny při zavedení do účetnictví na současnou cenovou úroveň, a to s využitím úhrnného cenového indexu průmyslových výrobců, zaslaným ČSÚ, Krajskou reprezentací v Brně, oddělením informačních služeb. Při stanovení výchozí ceny motorových vozidel jsme využili ceník redakční a znalecké kanceláře Galáš a ceník motorových vozidel České pojišťovny, a.s.

Výchozí cena byla dále pronásobena technickou hodnotou odpovídající nejlépe povaze a účelu užití daného movitého majetku. Technická hodnota, která je uvažovaná pro stanovení časové ceny, je brána jako opotřebení zohledňující dobu a podmínky provozu jednotlivých majetkových položek. Ke stanovení technické hodnoty jsme využili amortizačních křivek pro stroje a zařízení s dobou životnosti 5 - 25 let. Při stanovení obvyklé ceny je pak časová cena přehodnocena koeficientem prodejnosti (kp), který vyjadřuje skutečnou realizovatelnost prodeje opotřebeného zboží na trhu.

V případě, že konkrétní majetková položka není předmětem běžného prodeje, je koeficient prodejnosti stanoven na základě názoru znalce.

Při výpočtu obvyklé ceny motorových vozidel nám byl oporou Znalecký standard č. I/2005: Oceňování motorových vozidel, zpracovaný A. Bradáčem a P. Krejčířem.

Bližší identifikace a ocenění movitých věcí v jednotlivých kategoriích je provedeno v příloze č. 5 tohoto znaleckého posudku, které jsou jeho nedílnou součástí.

Tabulka – Přehled ocenění movitého majetku Společnosti (Kč)

Název kategorie	Hodnota (Kč)
Stroje a zařízení	798 676,00
Motorová vozidla	408 650,00
Celkem	1 207 326,00

Dlouhodobý finanční majetek

Předmětem ocenění jsou podíly v ovládaných a řízených osobách v účetní hodnotě 240 564 Kč. Jedná se o 100% obchodní podíl ve společnosti Dopravák, s.r.o. a 89,9% obchodní podíl ve společnosti trabus, a.s. Společnost provedla v roce 2016 přecenění obchodních podílů ekvivalencí. Společnost Dopravák, s.r.o. vykazuje v roce 2017 hodnotu vlastního kapitálu 162 tis. Kč. U společnosti trabus, a.s. jsme obdrželi finanční výkazy k 31.12.2015. Hodnota vlastního kapitálu činí 9 tis. Kč. Společnost nevykazuje žádnou provozní činnost a její hodnotu ponecháváme ve výši shodné s účetní, tj. 9 tis. Kč. Společnost Dopravák, s.r.o. jsme přecenili dle aktuálních výkazů a její hodnotu stanovujeme ve výši vlastního kapitálu k 31.12.2017 tj. 162 tis. Kč.

Tabulka – Přehled dlouhodobého finančního majetku Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Účetní hodnota (Kč)	Hodnota (Kč)
trabus, a.s.	8 319,00	8 319,00
Dopravák, s.r.o.	232 245,00	162 203,00
Celkem	240 564,00	170 522,00

Hodnota dlouhodobého finančního majetku k datu ocenění činí **170 522 Kč**.

Krátkodobé pohledávky

Předmětem ocenění jsou krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, definované v tabulce.

Tabulka – Přehled krátkodobých pohledávek Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Brutto hodnota (Kč)	Netto hodnota (Kč)
Pohledávky z obchodních vztahů	47 929 045,90	20 146 952,70
Poskytnuté zálohy a závdavky	148 281,00	148 281,00
Dohadné účty aktivní	15 816,00	15 816,00
Jiné pohledávky	16 000 000,00	16 000 000,00
Pohledávky za zaměstnanci	175 182,76	175 182,76
Celkem	64 284 325,66	36 486 232,46

Při ocenění pohledávek jsme neshledali důvod ke korekci účetní hodnoty. Všechny pohledávky oceňujeme v jejich nominální výši, tedy na celkovou částku **36 486 232 Kč**.

Peněžní prostředky

Předmětem ocenění jsou peněžní prostředky, definované v tabulce. Hodnota peněžních prostředků činí k datu ocenění 31 727 tis. Kč.

Tabulka – Přehled peněžních prostředků Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Hodnota (Kč)
Peněžní prostředky na účtech	31 698 972,21
Peníze na cestě	-1 138,83
Pokladna	29 288,00
Celkem	31 727 121,38

Krátkodobý finanční majetek oceňujeme v jeho nominální výši, tedy na částku **31 727 121 Kč**.

Časové rozlišení aktivní

Předmětem ocenění je časové rozlišení aktivní, definované v následující tabulce.

Tabulka – Přehled časového rozlišení aktivní Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Hodnota (Kč)
Náklady příštích období	81 779,20
Příjmy příštích období	66 095,13
Celkem	147 874,33

Časové rozlišení aktivní oceňujeme v jeho nominální výši, tedy na částku **147 874,33 Kč**.

Rekapitulace ocenění majetku

V následující tabulce rekapitulujeme ocenění majetku Společnosti k datu ocenění.

Tabulka – Přehled ocenění majetku Společnosti (tis. Kč)

Název položky	Ocenění (tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	273 589,45
Dlouhodobý finanční majetek	171,00
Krátkodobé pohledávky	36 486,23
Peněžní prostředky	31 727,12
Časové rozlišení aktivní	147,87
Celkem	342 121,67

Celková hodnota majetku společnosti ČSAD Brno holding, a.s. činí **342 122 tis. Kč**.

3.4.2. Ocenění závazků

Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje k datu ocenění odložený daňový závazek ve výši **417 694 Kč**. Závazek oceňujeme na jeho nominální výši.

Tabulka – Přehled dlouhodobé závazky Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Hodnota (Kč)
Odložený daňový závazek	417 694,00

Krátkodobé závazky

Předmětem ocenění jsou krátkodobé závazky v účetní hodnotě 1 016 tis. Kč, jejichž přehled je uveden v následující tabulce.

Tabulka – Přehled závazků Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Hodnota (Kč)
Závazky z obchodních vztahů	564 752,75
Závazky k zaměstnancům	189 510,00
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	120 780,00
Stát – daňové závazky a dotace	73 854,60
Krátkodobé přijaté zálohy	48 000,00
Dohadné účty pasivní	19 131,30
Celkem	1 016 028,47

Závazky oceňujeme v jejich nominální výši, tedy na celkovou částku **1 016 028,47 Kč**.

Časové rozlišení pasivní

Předmětem ocenění je časové rozlišení pasivní, definované v následující tabulce.

Tabulka – Přehled časového rozlišení pasivní Společnosti dle účetní evidence Společnosti (Kč)

Název položky	Hodnota (Kč)
Výnosy příštích období	97 515,20

Časové rozlišení pasivní oceňujeme v jeho nominální výši, tedy na částku **97 515,20 Kč**.

Rekapitulace ocenění závazků

V následující tabulce rekapitulujeme ocenění závazků Společnosti k datu ocenění.

Tabulka – Přehled ocenění závazků Společnosti (tis. Kč)

Název položky	Ocenění (tis. Kč)
Dlouhodobé závazky	417,69
Krátkodobé závazky	1 016,03
Časové rozlišení	97,52
Celkem	1 531,24

Celková hodnota závazků společnosti ČSAD Brno holding, a.s. činí **1 531 tis. Kč**.

3.4.3. Čistý obchodní majetek

Tabulka – Čistý obchodní majetek na principu metody substanční (tis. Kč)

Hodnota majetku	342 121,674 tis. Kč
Hodnota závazků	1 531,238 tis. Kč
Hodnota čistého obchodního majetku	340 590,437 tis. Kč

Substanční metodou bylo zjištěno, že hodnota čistého obchodního majetku jmění společnosti ČSAD Brno holding, a.s. činí ke dni ocenění částku **340 590 tis. Kč**.

3.4.4. Události po dni ocenění

Od zástupců Společnosti jsme obdrželi informaci o převodu všech vlastních akcií z majetku společnosti celkem za částku 6 400 000,- Kč. Tuto informaci jsme promítli do substančního ocenění Společnosti následovně.

Tabulka – Čistý obchodní majetek principu metody substanční po zohlednění prodeje vlastních akcií (tis. Kč)

Hodnota majetku	342 121,674 tis. Kč
Hodnota prodeje vlastních akcií	6 400,000 tis. Kč
Hodnota majetku celkem	348 521,674 tis. Kč
Hodnota závazků	1 531,238 tis. Kč
Hodnota čistého obchodního majetku	346 990,437 tis. Kč

3.5. Majetkové ocenění na principu historických cen

Majetkové ocenění na principu historických cen má obdobně jako ostatní majetkové metody pouze statický charakter, neboť stanovuje hodnotu čistého obchodního majetku podniku bez ohledu na jeho budoucí potenciál, výnosnost, ale i rizikovost daného odvětví. Za bezpochyby významnou výhodou této metody lze označit její průkaznost, neboť má podobu ocenění podle zásad platných v účetnictví. S ohledem na použití historických cen a statický charakter má metoda účetní hodnoty čistého obchodního majetku pouze doplňkovou úlohu. Metodu účetní hodnoty čistého obchodního majetku lze považovat za metodu zobrazující správně hodnotu oceňovaného podniku zejména v případě, kdy jde o nově pořízená aktiva podniku, u něhož dosud nelze usuzovat na další vývoj z důvodu krátkého trvání jeho existence. Metodu považujeme za vhodnou jako výchozí informaci pro oceňovatele.

K datu ocenění činila dle dodaných finančních výkazů hodnota Vlastního kapitálu Společnosti 132 419 tis. Kč, proto stanovujeme účetní hodnotu Vlastního kapitálu dle těchto výkazů na částku **132 419 tis. Kč**.

Hodnota čistého obchodního majetku, resp. jmění společnosti ČSAD Brno holding, a.s., stanovená majetkovou metodou na principu historických cen, činí ke dni ocenění částku 132 419 tis. Kč.

3.6. Rekapitulace výsledků ocenění

Hodnotu jmění společnosti ČSAD Brno holding, a.s. jsme stanovili dvěma následujícími metodami:

Tabulka – Rekapitulace ocenění jmění Společnosti (tis. Kč)

Metoda	Ocenění jmění Společnosti (tis. Kč)
Majetkové ocenění na principu hist. cen	132 419
Metoda substanční	346 990

V souladu s informacemi uvedenými v rámci předchozí kapitoly 3.3. Použitý způsob ocenění preferujeme substanční metodu ocenění.

Hodnotu jmění společnosti ČSAD Brno holding, a.s. pro účely ocenění společnosti indikujeme na základě výše uvedených informací a předpokladů, po přiměřeném zaokrouhlení zohledňujícím zvolenou metodu ocenění, celkem na částku 346 990 tis. Kč.

3.7. Přepoččet na hodnotu akcií pro účely dražby

V návaznosti na informace uvedené v rámci předchozí kapitoly Stanovení diskontů za nelikviditu a minoritu aplikujeme diskont za nelikviditu a minoritu.

Kalkulace diskontu za minoritu byla s ohledem na tyto informace stanovena ve výši 15,00% z tržní hodnoty akcií Společnosti.

Kalkulace diskontu za nelikviditu byla s ohledem na tyto informace stanovena ve výši 13,00% z tržní hodnoty akcií Společnost, kalkulováno následovně:

Tabulka – Kalkulace diskontu za nelikviditu

Parametry	
Obrat (v mil. Dolarů)	0,520507086
Pozitivní či negativní výsledky hosp. =	1
Nadbytečná hotovost/Hodnota podniku	9%
Obchodované množství/ Hodnota podniku	0%
Diskont za nelikviditu =	13,00%

Zdroj: <http://pages.stern.nyu.edu/>

V rámci stanovení hodnoty akcií Společnosti pro účely dražby tedy aplikujeme v souladu s odbornou literaturou diskont za minoritu i nelikviditu a to v následující výši:

- Diskont za minoritu ve výši 15,00%
- Diskont za nelikviditu ve výši 13,00%

Tabulka – Přepoččet na hodnotu 1 akcie Společnosti pro účely dražby (Kč)

Parametr	Hodnota (Kč)
Hodnota Společnosti	346 990 437
Počet kusů akcií	84 000
tržní cena 1 akcie Společnosti substanční metodou	4 131
diskont za minoritu	15,00%
diskont za nelikviditu	13,00%
cena 1 akcie Společnosti k dražbě	2 974

Hodnotu jedné akcie Společnosti o jmenovité hodnotě 1 000 Kč stanovujeme pro účely dražby akcií této Společnosti, po zaokrouhlení na celé koruny, na částku 2 974 Kč.

Výše uvedené závěry a hodnoty je nutné uvažovat pouze ve spojení s oceněním minoritního podílu na společnosti ČSAD Brno holding, a.s., pro účely dražby. Zjištěný výsledek ocenění tak představuje hodnotu konzervativní, na dolní hranici možných hodnot. Použité parametry při ocenění a výsledky ocenění jsou dle účelu ocenění voleny a interpretovány, a tak výsledek ocenění nelze použít pro stanovení hodnoty většího podílu na Společnosti či dokonce celé Společnosti. Pokud by mělo být provedeno ocenění větší účasti na Společnosti nebo ocenění jmění celé Společnosti, bylo by nutné zahrnout do ocenění více odlišných parametrů a úvah, případně diskutovat a použít i jiné metody ocenění, vše v závislosti na velikosti podílu a také účelu ocenění, resp. účelu transakce s daným počtem akcií.

4. ZÁVĚR

Jsme názoru, že při splnění všech uvedených předpokladů činí tržní hodnota akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s., IČ 46347151, pro účely jejich dražby, po přiměřeném zaokrouhlení, částku:

2 974 Kč za jednu akcii na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

slovy: dvatisícdevětsedmdesátčtyři korun českých

V Brně dne 10. dubna 2018

Kreston A&CE Consulting, s.r.o.
Znalecký ústav
Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno

Ing. Leoš Kozohorský
jednatel společnosti



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR, č.j. M-1165/2004 ze dne 2.7.2004 ve spojení s rozhodnutím ministra spravedlnosti č.j. 646/2011-OSD-ZN ze dne 11.7.2012 a č.j. 97/2013-OSD-SZN/4 z 29.5.2013, pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění v oboru ekonomika pro metodiku účetnictví, kalkulace, rozpočtování, 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, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených obchodním zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev z ekonomického hlediska, přezkoumávání transferových cen.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3250-30/18 znaleckého deníku.



Otisk znalecké pečeti

Podpis za znalecký ústav

Seznam příloh:

- 1) Výpis z obchodního rejstříku společnosti ČSAD Brno holding, a.s., vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 760, pořízený prostřednictvím internetu
- 2) Finanční výkazy společnosti ČSAD Brno holding, a.s. k 31.12.2017
- 3) Ocenění nemovitého majetku Společnosti
- 4) Listy vlastnictví
- 5) Ocenění movitého majetku Společnosti

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku společnosti ČSAD Brno holding, a.s., vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 760, pořízený prostřednictvím internetu

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 760

Datum vzniku a zápisu:	30. dubna 1992
Spisová značka:	B 760 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	ČSAD Brno holding, a.s.
Sídlo:	Zvonařka 512/2, Trnitá, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	463 47 151
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Silniční motorová doprava - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu více než 9 osob včetně řidiče, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče Psychologické poradenství a diagnostika
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Prof. Ing. PETR NĚMEČEK, DrSc., dat. nar. 31. července 1945 Minoritské náměstí 4456/7, 586 01 Jihlava Den vzniku funkce: 30. června 2014 Den vzniku členství: 30. června 2014
místopředseda představenstva:	Ing. ANTONÍN GRUND, dat. nar. 12. února 1954 Rezkova 937/48, Stránice, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 27. června 2016 Den vzniku členství: 27. června 2016
člen představenstva:	Ing. MIROSLAV KEPÁK, dat. nar. 30. června 1946 Haškova 145/8, Lesná, 638 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016
člen představenstva:	Ing. IRENA RAUSOVÁ, dat. nar. 3. prosince 1959 č.p. 361, 664 06 Viničné Šumice Den vzniku členství: 27. června 2016
člen představenstva:	Ing. JAN DVONČ, dat. nar. 3. dubna 1950 Veveří 2585/121, Žabovřesky, 616 00 Brno Den vzniku členství: 27. června 2016
Počet členů:	5
Způsob jednání:	Způsob jednání: Společnost zastupuje vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány v plném rozsahu samostatně každý člen představenstva. Za společnost může jednat na základě plné moci udělené představenstvem pověřená osoba. Za společnost podepisuje samostatně každý člen představenstva,

popř. osoba pověřená představenstvem k jednání za společnost.
Činí tak způsobem, že k názvu společnosti či otisku razítka
společnosti připojí svůj podpis.

Dozorčí rada:**předseda dozorčí
rady:**

Ing. IVAN DVOŘÁČEK, dat. nar. 28. července 1940
Jablonecká 420/66, Střížkov, 190 00 Praha 9
Den vzniku funkce: 27. června 2016
Den vzniku členství: 27. června 2016

člen dozorčí rady:

Ing. DAVID RAUS, dat. nar. 23. března 1983
č.p. 361, 664 06 Viničné Šumice
Den vzniku členství: 27. června 2016

člen dozorčí rady:

PhDr. Mgr. Ing. PETRA PFEIFEROVÁ, dat. nar. 10. března 1972
U Děkanky 1650/16, Nusle, 140 00 Praha 4
Den vzniku členství: 27. června 2016

člen dozorčí rady:

Ing. IRENA ĎURIŠOVÁ SEDLÁČKOVÁ, dat. nar. 16. srpna 1976
Loosova 574/5, Lesná, 638 00 Brno
Den vzniku členství: 27. června 2016

člen dozorčí rady:

Ing. DAVID GRUND, dat. nar. 29. února 1988
Rezkova 937/48, Stránice, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 27. června 2016

člen dozorčí rady:

Ing. JAKUB DVONČ, dat. nar. 29. července 1977
Veveří 2585/121, Žabovřesky, 616 00 Brno
Den vzniku členství: 27. června 2016

Počet členů:

6

Akcie:

84 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1
000,- Kč
Převod akcií je účinný pouze s písemným souhlasem představenstva.

Základní kapitál:

84 000 000,- Kč
Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

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

Příloha č. 2

Finanční výkazy společnosti ČSAD Brno holding, a.s. k 31.12.2017

ROZVAHA V PLNEM ROZSAHU

Měsíc do 12.2017 05.02.2018 15:07:49

Běžné účetní období

Minulé úč. obd.

Označení	AKTIVA	Řádek	Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1	231,518,460.45	97,567,924.20	133,950,556.25	137,334,288.53
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek	3	135,375,159.08	69,785,831.00	65,589,328.08	67,945,638.08
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4				
B.I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5				
B.I. 2	Ocenitelná práva	6				
B.I. 3	Software	7				
B.I. 4	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I. 5	Goodwill	9				
B.I. 6	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I. 7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
B.I. 5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I. 5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	135,134,595.00	65,785,831.00	65,348,764.00	67,705,074.00
B.II. 1	Pozemky a stavby	15	125,698,799.00	60,709,288.00	64,989,511.00	67,290,741.00
B.II. 1.1	Pozemky	16	20,072,545.00		20,072,545.00	20,404,815.00
B.II. 1.2	Stavby	17	105,626,254.00	60,709,288.00	44,916,966.00	46,885,925.00
B.II. 2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	8,334,353.00	8,334,353.00		
B.II. 3	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19				
B.II. 4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	1,101,443.00	742,190.00	359,253.00	414,333.00
B.II. 4.1	Pěstítelské celky trvalých porostů	21				
B.II. 4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II. 4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	1,101,443.00	742,190.00	359,253.00	414,333.00
B.II. 5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24				
B.II. 5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II. 5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	240,564.08		240,564.08	240,564.08
B.III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	240,564.08		240,564.08	240,564.08
B.III. 2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III. 3	Podíly - podstatný vliv	30				
B.III. 4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III. 5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III. 6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
B.III. 7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III. 7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III. 7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva	37	95,995,447.04	27,782,093.20	68,213,353.84	69,242,163.13
C.I.	Zásoby	38				
C.I. 1	Materiál	39				
C.I. 2	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I. 3	Výrobky a zboží	41				
C.I. 3.1	Výrobky	42				
C.I. 3.2	Zboží	43				
C.I. 4	Mladé a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I. 5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky	46	64,268,325.66	27,782,093.20	36,486,232.46	43,883,200.01
C.II. 1	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II. 1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II. 1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II. 1.3	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II. 1.4	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II. 1.5	Pohledávky - ostatní	52				
C.II. 1.5.1	Pohledávky za společníky	53				
C.II. 1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II. 1.5.3	Dohadné účty aktivní	55				
C.II. 1.5.4	Jiné pohledávky	56				

C.II.	7.	Krátkodobé pohledávky	57	64,268,325.66	27,782,093.20	36,486,232.46	43,883,200.01
C.II.	2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	48,077,326.90	27,782,093.20	20,295,233.70	17,367,236.25
C.II.	2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.	4.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.	1.4.	Pohledávky - ostatní	61	16,190,998.76		16,190,998.76	26,515,963.76
C.II.	2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.	2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.	2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64				
C.II.	2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.	2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	15,816.00		15,816.00	26,345,200.00
C.II.	2.4.6.	Jiné pohledávky	67	16,175,182.76		16,175,182.76	170,763.76
C.III.		Krátkodobý finanční majetek	68				
C.III.	1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.	2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.		Peněžní prostředky	71	31,727,121.38		31,727,121.38	25,358,969.12
C.IV.	1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	28,149.17		28,149.17	6,190.00
C.IV.	2.	Peněžní prostředky na účtech	73	31,698,972.21		31,698,972.21	25,352,779.12
D.		Časové rozlišení aktiv	74	147,874.33		147,874.33	146,481.32
D.	1.	Náklady příštích období	75	81,779.20		81,779.20	84,034.40
D.	2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.	3.	Příjmy příštích období	77	66,095.13		66,095.13	62,446.92
		Kontrolní číslo		91,133,185,613.89	479,505,268.00	653,680,345.89	687,294,910.57

ROZVAHA V PLNEM ROZSAHU

Měsíc do 12.2017 05.02.2018 15:07:49

Označení	PASIVA	Řádek	Brutto	Běžné účetní období		
				Korekce	Netto	
					Minulé úč. obd. Netto	
	PASIVA CELKEM	76			133,950,556.25	137,334,288.53
A.	Vlastní kapitál	79			132,419,318.67	127,611,861.75
A.I.	Základní kapitál	80			63,463,200.00	59,463,200.00
A.I. 1.	Základní kapitál	81			84,000,000.00	84,000,000.00
A.I. 2.	Vlastní podíly (-)	82			-6,400,000.00	-10,400,000.00
A.I. 3.	Změny základního kapitálu	83			-14,136,800.00	-14,136,800.00
A.II.	Řížio a kapitálové fondy	84			-7,949,435.92	-7,949,435.92
A.II. 1.	Řížio	85				
A.II. 2.	Kapitálové fondy	86			-7,949,435.92	-7,949,435.92
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87				
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88			-7,949,435.92	-7,949,435.92
A.II. 2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	89				
A.II. 2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	90				
A.II. 2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	91				
A.III.	Fondy ze zisku	92			21,418,096.02	21,418,096.02
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	93			20,980,127.94	20,980,127.94
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy	94			437,968.08	437,968.08
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	95			54,680,001.65	18,499,723.18
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	96			54,680,001.65	18,499,723.18
A.IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	97				
A.IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98				
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	99			807,456.92	36,180,278.47
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	100				
B+C	CIZÍ ZDROJE	101			1,433,722.38	9,587,737.18
B.	Rezervy	102				
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103				
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	104				
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105				
B. 4.	Ostatní rezervy	106				
C.	Závazky	107			1,433,722.38	9,587,737.18
C.I.	Dlouhodobé závazky	108			417,694.00	417,694.00
C.I. 1.	Vydané dluhopisy	109				
C.I. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110				
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	111				
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112				
C.I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113				
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	114				
C.I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115				
C.I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116				
C.I. 7.	Závazky - podstatný vliv	117				
C.I. 8.	Odložený daňový závazek	118			417,694.00	417,694.00
C.I. 9.	Závazky - ostatní	119				
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům	120				
C.I. 9.2.	Dohadné účty pasivní	121				
C.I. 9.3.	Jiné závazky	122				
C.II.	Krátkodobé závazky	123			1,016,028.38	9,170,043.18
C.II. 1.	Vydané dluhopisy	124				
C.II. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125				
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy	126				
C.II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	127				
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128			48,400.00	25,600.00
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129			564,752.48	397,020.87
C.II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130				
C.II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131				
C.II. 7.	Závazky - podstatný vliv	132				
C.II. 8.	Závazky - ostatní	133			403,275.90	8,748,022.31
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům	134				
C.II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135				
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům	136			189,510.00	193,218.00
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního	137			120,760.00	119,206.00

pojištění

C.II.	8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	73,854.60	8,307,868.00
C.II.	8.6.	Dohadné účty pasivní	139	19,131.30	127,730.31
C.II.	8.7.	Jiné závazky	140		
D.		Časové rozlišení	141	97,515.20	134,689.60
D.	1.	Výdaje příštích období	142		
D.	2.	Výnosy příštích období	143	97,515.20	134,689.60
		Kontrolní číslo	999	528,784,815.24	523,408,509.62

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:	Telefon:
---------------	-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------	----------

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V PLNÉM ROZSAHU Měsíc od 01.2017 - 12.2017

05.02.2018 15:08:10

Označení	TEXT	Řádek	Sledované období	Minulé období	Rozdíl	%
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	9,616,300.37	9,231,043.00	385,257.37	4
II.	Tržby za prodej zboží	2				
A.	Výkonová spotřeba (ř.4+5+6)	3	3,505,316.88	2,957,349.69	547,966.99	19
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4				
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	290,832.55	462,185.89	-171,353.34	-37
A.3.	Služby	6	3,214,484.33	2,495,164.00	719,320.33	29
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7				
C.	Aktivace (-)	8				
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	9	4,373,374.00	4,334,069.00	39,305.00	1
D.1.	Mzdové náklady	10	3,271,436.00	3,245,936.00	25,500.00	1
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	11	1,101,938.00	1,088,133.00	13,805.00	1
D.2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1,094,678.00	1,080,673.00	13,805.00	1
D.2.2	Ostatní náklady	13	7,260.00	7,260.00		0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	14	1,960,646.00	4,253,702.40	-2,293,056.40	-54
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného m	15	1,960,646.00	1,980,202.00	-19,556.00	1
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného m	16	1,960,646.00	1,980,202.00	-19,556.00	1
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného m	17				
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18				
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		2,273,500.40		
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21+22+23)	20	1,465,816.00	51,281,400.00	-49,815,584.00	-97
III.1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1,450,000.00	51,281,400.00	-49,831,400.00	-97
III.2	Tržby z prodaného materiálu	22				
III.3	Jiné provozní výnosy	23	15,816.00			
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25+26+27+28+29)	24	427,581.00	4,366,874.00	-3,939,293.00	-90
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	395,664.00	4,331,337.00	-3,935,673.00	-91
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26				
F.3.	Daně a poplatky	27	31,407.00	22,959.00	8,448.00	37
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady při	28				
F.5.	Jiné provozní náklady	29	510.00	6,578.00	-6,068.00	-92
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2+20-3-7-30)	30	815,198.49	44,606,447.71	-43,791,249.22	-98
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31				
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32				
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33				
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34				
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35				
V.1.	Výnosy z ost.dlouhodobého fin.majetku - ovládaná n	36				
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního	37				
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančn	38				
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	195,493.22	18,040.10	177,453.12	984
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ov	40				
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	195,493.22	18,040.10	177,453.12	984
I.	Úprava hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42				
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43				
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo	44				
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45				
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	86	1.70	- .84	-49
K.	Ostatní finanční náklady	47	203,235.65	210,695.04	-7,459.39	-4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-7,741.57	-192,653.24	184,911.67	-96
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	807,456.92	44,413,794.47	-43,606,337.55	-98
L.	Daň z příjmů	50		8,233,516.00		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		8,435,240.00		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		-201,724.00		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	807,456.92	36,180,278.47	-35,372,821.55	-98
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	54				
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	807,456.92	36,180,278.47	-35,372,821.55	-98
*	Čistý obrát za účetní období = L.1+L.2+L.4+L.5+L.6+L.7+L.8+L.9+L.10+L.11+L.12+L.13+L.14+L.15+L.16+L.17+L.18+L.19+L.20+L.21+L.22+L.23+L.24+L.25+L.26+L.27+L.28+L.29+L.30+L.31+L.32+L.33+L.34+L.35+L.36+L.37+L.38+L.39+L.40+L.41+L.42+L.43+L.44+L.45+L.46+L.47+L.48+L.49+L.50+L.51+L.52+L.53+L.54+L.55+L.56	56	11,277,610.45	60,530,484.80	-49,252,874.35	-81
	Kontrolní číslo	999	51,246,013.21	385,106,608.20		

odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:	Telefon:
---------------	-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------	----------

Příloha č. 3

Ocenění nemovitého majetku Společnosti

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI

Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku je zpracováno jako nedílná součást znaleckého posudku o stanovení hodnoty akcií emitovaných společností ČSAD Brno holding, a.s. pro účely dražby

OBSAH

1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
1.1. Základní údaje	3
1.2. Identifikace a popis předmětu ocenění	4
1.2.1. Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno.....	4
1.2.2. Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno.....	6
1.2.3. Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno.....	12
1.2.4. Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník.....	13
1.2.5. Pozemky v k.ú. Býkovice, obec Býkovice.....	14
1.2.6. Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno.....	15
2. METODIKA OCENĚNÍ	16
2.1. Používané metody ocenění nemovitých věcí	16
2.1.1. Nákladová metoda.....	16
2.1.2. Výnosová metoda.....	16
2.1.3. Vážený průměr.....	17
2.1.4. Porovnávací metoda.....	19
2.2. Použité způsoby ocenění nemovitých věcí	20
3. OCENĚNÍ	21
3.1. Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno	21
3.1.1. Nákladové ocenění.....	21
3.1.2. Výnosové ocenění.....	25
3.1.3. Vážený průměr.....	27
3.1.4. Rekapitulace ocenění - ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno.....	27
3.2. Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno	28
3.2.1. Nákladové ocenění.....	28
3.2.2. Výnosové ocenění.....	42
3.2.3. Porovnávací ocenění.....	45
3.2.4. Rekapitulace ocenění - areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno.....	49
3.3. Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno	50
3.4. Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník	51
3.4.1. Nákladové ocenění.....	51
3.4.2. Porovnávací ocenění.....	52
3.4.3. Rekapitulace ocenění - rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník.....	56
3.5. Pozemky u bývalé nocležny v k.ú. Býkovice, obec Býkovice	57
3.5.1. Porovnávací ocenění.....	57
3.5.2. Rekapitulace ocenění - pozemky u bývalé nocležny v k.ú. Býkovice, obec Býkovice.....	59
3.6. Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno	60
3.6.1. Porovnávací ocenění.....	60

3.6.2.	Rekapitulace ocenění - garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno	62
4.	REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN NEMOVITÉHO MAJETKU	63

1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

1.1. Základní údaje

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, zapsané na:

- listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno – město
- listu vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno – město
- listu vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník
- listu vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice, obec Býkovice, okres Blansko
- listech vlastnictví č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno – město

Výše uvedené listy vlastnictví jsou uvedeny v dalších přílohách tohoto znaleckého posudku.

Pro potřeby ocenění byl nemovitý majetek rozčleněn podle svého druhu a situování do následujících celků:

- 1) Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá
- 2) Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá
- 3) Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice
- 4) Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, zapsáno na listu vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník
- 5) Pozemky v k.ú. Býkovice, obec Býkovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice
- 6) Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, zapsáno na listech vlastnictví č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec

1.2. Identifikace a popis předmětu ocenění

1.2.1. Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno

1.2.1.1. Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 235 pro k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno – město, a to:

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
878	294	ostatní plocha	zeleň	
879/2	419	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		Trnitá, č. p. 411, LV 10001		
882/2	57	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		bez čp/če, tech. vyb, LV 354		
882/5	63	ostatní plocha	jiná plocha	
882/7	686	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		Trnitá, č. p. 470, obchod, LV 597		
883/1	465	ostatní plocha	zeleň	
883/3	191	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		bez čp/če, obč. vyb., LV 392		
883/4	75	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		bez čp/če, obč. vyb., LV 392		
1166/1	403	ostatní plocha	zeleň	
1166/2	133	ostatní plocha	zeleň	
1166/3	262	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		bez čp/če, obč. vyb., LV 392		
1166/10	93	ostatní plocha	zeleň	
1166/11	6	ostatní plocha	zeleň	
1166/12	9	ostatní plocha	zeleň	
1166/13	1	ostatní plocha	zeleň	
1168/1	20 379	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		Trnitá, č. p. 512, doprava, LV 446		
1169/1	656	ostatní plocha	zeleň	

1.2.1.2. Popis předmětu ocenění

Základní údaje, místopis:

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice, největší město na Moravě a bývalé hlavní město Moravy. Je sídlem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. Město leží na soutoku řek Svatky a Svitavy, má přibližně 378 tisíc obyvatel.

Oceňované pozemky a zastřešení nástupiště Ústředního autobusového nádraží v Brně se nachází jižně od centra města a slouží pro vnitrostátní i mezinárodní dopravu. Přesné určení místa je ve čtvrti Trnitá mezi ulicemi Zvonařka, Trnitá a Plotní. Příjezd autobusů na nádraží je z ulice Trnitá. Naproti nástupiště je nákupní centrum Galerie Vaňkovka, ze kterého lze přes most přejít přímo na nádraží. V blízkosti je také hlavní vlakové nádraží (0,5 km jihojihozápadně) a v bezprostřední blízkosti nákladní vlakové nádraží Brno dolní nádraží. V dostupné vzdálenosti od nádraží jsou zastávky městské hromadné dopravy města Brna (na ulici Opuštěná a Dornych).

Dle platného územního plánu města Brna se autobusové nádraží nachází v plochách pro dopravu (DH – funkční typ hromadná osobní doprava) a v menší míře v plochách městské zeleně (ZO – funkční typ ostatní městské zeleně). Oceňované nemovité věci jsou umístěny v záplavovém území 100-leté vody (zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplav).

Konstrukce zastřešení autobusového nádraží se nachází na parc. č. 1168/1. Dále se na této parcele nachází stavba č. p. 512, která je ve vlastnictví společnosti Tourbus, a. s. Na parc. č. 879/2 je stavba s č. p. 411 ve vlastnictví Statutárního města Brna. Na parc. č. 1166/3, 883/3 a 883/4 se nachází stavby ve vlastnictví společnosti TOREA Plus, s. r. o. Na parc. č. 882/7 je stavba s č. p. 470 ve vlastnictví společnosti 3E PROJEKT, a. s. a na parc. č. 882/2 stavba ve vlastnictví společnosti E.ON Distribuce, a. s. Součástí ocenění jsou i zpevněné plochy na pozemcích, které jsou odkanalizované a mají na parc. č. 878 lapol (lapač olejů).

Historie výstavby zastřešení:

Ocelová konstrukce zastřešení autobusového nástupiště je atypická a unikátní v České republice. Nádraží bylo vybudováno jako náhrada kapacitně nedostatečného nádraží u hotelu Grand a nádraží v ulici Uhelná. Objekt byl postaven v letech 1977 – 1985. První etapa budování nového brněnského ústředního autobusového nádraží proběhla v letech 1977 a 1978, kdy mezi ulicemi Plotní, Zvonařka a Trnitá vznikla zpevněná plocha s osmi nástupišti a 34 stáními, která byla doplněna o pěší lávky přes ulice Zvonařka a Plotní a provizorní odbavovací a výpravní budovu, která funguje dodnes. Místo ÚAN bylo zvoleno s ohledem na plánovanou výstavbu tzv. jižního centra a s tím související přesun železniční stanice Brno hlavní nádraží na místo nákladového dolního nádraží. Etapa I byla dokončena slavnostním otevřením 1. září 1978, pravidelný provoz začal o den později. Z nádraží u Grandu sem byla přesměrována část linek, ze zastávek v Uhelné ulici a v ulici Dornych, které byly zrušeny, všechny linky – na ÚAN tak v té době končilo 54 linek. Druhá etapa výstavby ÚAN zahrnovala realizaci provizorní plochy s nástupišti v sousedství stávajícího nového nádraží (u křižovatky ulic Trnitá a Opuštěná). Právě sem byly totiž vedeny linky během třetí etapy, což byla od roku 1981 stavba zastřešení ÚAN, přičemž na střeše byla realizována odstavná plocha pro 92 autobusů. Slavností otevření etapy III proběhlo 27. září 1985, pravidelný provoz začal o dva dny později. Na Zvonařku byly převedeny další regionální linky ze starého nádraží, které ukončilo provoz 31. května 1986. Od 1. června toho roku tak sem zajížděly

autobusy celkem 161 linek. Protože kapacita ÚAN byla ve druhé polovině 80. let téměř vyčerpána, byla dočasně využívána i provizorní nezastřešená plocha druhé etapy, která jinak slouží pouze pro výstup cestujících a parkování autobusů. V roce 2002 - 2003 proběhla velká rekonstrukce zastřešení nádraží. Kvůli zatékání do konstrukce se prováděla nová hydroizolace a také se pokládala nový povrch pojízdné plochy střechy, která byla poškozena výtluky, obrusem a uchycenou vegetací. V roce 2004 pak byl proveden nátěr nosné konstrukce. Dle informací poskytnutých zástupci vlastníka má v roce 2018 proběhnout rekonstrukce a modernizace celého autobusového nádraží.

Konstrukční systém zastřešení a užití:

Účel užití konstrukce je zastřešení autobusového nástupiště (45 nástupišť). Nosná konstrukce mostu je uložena na ortogonální systém ocelových sloupů, řada souběžná s ulicí Zvonařka má 8 sloupů a řada souběžná s ulicí Plotní má 9 sloupů (půdorysné rozměry 105,5 x 117,5 m). Na vrcholcích pilířů jsou umístěny příhradové vazníky s roztečí 2 m. Na styčnicích soustav vazníků jsou uloženy ocelové podélníky, na kterých jsou uchyceny ocelové terče ŽB desky zastřešení. Vozovka je z ŽB desky izolovaná se zpevněným povrchem a řezanými spárami. Plocha střechy je pojízdná a umožňuje parkování autobusů (92 míst), příjezd přes nájezdovou rampu. Jedna třetina plochy střechy je v užívání společností Tourbus, a. s. a je oddělena uzavíratelnou bránou a při vjezdu do části je vrátnice. Na rampě jsou osazena ocelová svodidla. Římsy jsou na ploše zastřešení zřízeny jako betonové prefa díly, které slučují funkci zábradlí i pláště. Na mostě jsou umístěny odvodňovače ve čtyř řadách v celkovém počtu 16 ks. Po celém obvodu zastřešení je umístěno osvětlení, které se nevyužívá. Pro osvětlení jsou na ploše vozovky umístěné stojací lampy.

Technický stav konstrukce je dobrý. Na pohledu nosné konstrukce jsou patrné rzi a stopy od zatékání, ale problém s vodou se vyřešil při rekonstrukci v roce 2004. Jednou za 4 roky se provádí statická a dynamická zkouška stability konstrukce, poslední zkouška byla v roce 2015.

1.2.2. Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno

1.2.2.1. Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 235 pro k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno – město, a to:

Pozemky

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
795/1	625	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/1		
795/2	697	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, výroba		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/2		
795/3	30	ostatní plocha	jiná plocha	
795/4	693	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/4		

795/5	634	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/5		
795/6	66	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/6		
795/7	42	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/7		
795/8	540	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/8		
795/9	128	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		795/9		
796/1	6 400	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
796/2	177	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		796/2		
796/3	45	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		796/3		
796/4	498	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		796/4		
796/5	37	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
796/6	2	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
797/1	194	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		797/1		
797/2	125	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		797/2		
798/1	1 176	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba:</i>		bez čp/če, jiná st., LV 446		
798/2	760	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba:</i>		bez čp/če, jiná st., LV 446		
798/3	54	ostatní plocha	jiná plocha	
800/2	926	ostatní plocha	dráha	

800/3	7	ostatní plocha	jiná plocha	
801/1	1 443	ostatní plocha	manipulační plocha	
801/2	842	ostatní plocha	manipulační plocha	
801/3	88	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		801/3		
802/1	343	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		Trnítá, č. p. 490, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		802/1		
802/2	191	ostatní plocha	jiná plocha	
868	89	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, jiná st.		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		868		
869/1	1 758	ostatní plocha	jiná plocha	
869/3	60	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba:</i>		bez čp/če, jiná st., LV 392		

Stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná stavba	768/13, LV 10001 796/3	

1.2.2.2. Popis předmětu ocenění

Základní údaje, místopis:

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice, největší město na Moravě a bývalé hlavní město Moravy. Je sídlem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. Město leží na soutoku řek Svatky a Svitavy, má přibližně 378 tisíc obyvatel.

Oceňované nemovité věci se nachází jižně od centra města na ulici Rosická a jsou přístupné ze zpevněné komunikace. Celý areál slouží jako zázemí firmy ČSAD Brno holding, a. s. k opravě a údržbě autobusů. V blízkosti areálu je Ústřední autobusové nádraží Brno - Zvoňarka i hlavní železniční nádraží. Severním směrem nedaleko od areálu se nachází volně přístupné plochy zeleně a odstavné parkovací plochy aut a autobusů. Areál se skládá z 5 hal, budovy údržby, budovy zázemí pro zaměstnance, budovy kanceláří, vrátnice, budovy dílen a skladů, budova čerpací stanice. V zadní části areálu je umístěna zpevněná plocha užívaná pro parkování, budova skladu a budova zázemí pro zaměstnance. Na pozemcích se nacházejí další stavby, které mají jiného vlastníka, jedná se o stavby na pozemcích parc. č. 798/1 a 798/2 ve vlastnictví Tourbus, a. s. Areál jen napojen na vodovod, splaškovou kanalizaci, plyn (napojení přes regulační stanici) a elektrickou energii (napojení na trafostanici sousedního areálu Českých drah). Dešťová voda je svedena do blízké řeky. Dle zjištěných informací je proveden vnitroareálový rozvod olejové kanalizace z úkapových jímek umístěných v celé ploše areálu u budov se zátěžovým provozem. Na LV 235 je stavba bez čp/če

(jiná stavba), která je na pozemcích parc. č. 768/13 (jiný vlastní, LV 10001) a parc. č. 796/3, ale ve skutečnosti se na parcelách stavba nenachází.

Dle zjištěných údajů byl areál budován v 60. letech 20. stol. A některé budovy (budova šaten, budova bývalé myčky a budova údržby) jsou starší. V 90. letech 20. stol. se dostavěly haly I., II. a III., čerpací stanice pohonných hmot, myčka.

Dle platného územního plánu města Brna se nachází největší část areálu v plochách určených pro dopravu (DH - funkční typ hromadná osobní doprava, DTZ – funkční typ železniční doprava), další část areálu je ve smíšených plochách (SO – funkční typ smíšená plocha obchodu a služeb) a část v plochách městské zeleně (ZR – funkční typ plocha rekreační zeleně). Oceňované nemovitě věci jsou umístěny v záplavovém území 100-leté vody (zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplav).

Oceňované stavby v areálu jsou dočasné stavby, které mají prodloužený termín k využívání staveb do 31.12.2018. Pozemky jsou dotčeny stavbou „Přestavba železničního uzlu Brno – městská infrastruktury“.

Hala I:

Jedná se o nepodsklepený halový objekt na parc. č. 795/2 sloužící k opravě a údržbě (hala pro výměnu motorů). Uvnitř haly se nacházejí montážní jámy. Z konstrukčního hlediska se jedná o rámovou ocelovou konstrukci (5 rámu), obvodový plášť je vyzděný a střešní je plechový (trapéz). Ve střešní rovině je přes šířku celé haly světlík. Vstup přes kovová vrata, okna v objektu převážně kovová zdvojená, podlahové konstrukce betonové s povrchovým nátěrem, keramická dlažba ve vestavbě haly, keramické obklady v hygienickém zázemí, rozvod VZT, vytápění dálkové (centrální kotelna v budově šaten) a plynovými agregáty. Napojení na vodu, kanalizaci, olejovou kanalizaci, požární vodovod a elektrickou energii. Konstrukčně zabudovaný rozvod tlakového vzduchu. Před budovou je zpevněná plocha sloužící k mytí motorů s těžkotonážní hydraulickou rampou s odvodem odpadu a myčkou WAP. Plocha je napojena na elektrickou energii a olejovou kanalizaci. Hala byla vybudována v roce 1991 a technický stav je průměrný a odpovídá způsobu užití, přiměřeně stáří a pravidelné údržbě.

Hala II:

Halový nepodsklepený objekt na parc. č. 795/1 je dispozičně rozdělen na klempírnu (větší část, vjezd přes troje vrata, 2 montážní jámy) a elektrodílnu (menší část, vjezd přes dvoje vrata, 3 montážní jámy) k opravě a údržbě autobusů. Součástí haly jsou dílny, místnost pro měření emisí, hygienické zázemí, šatny a místnost pro zaměstnance a elektrorozvodna s hlavními jističi. Z konstrukčního hlediska je stavba z ocelových nosných sloupů s vyzdívkou tloušťky 45 cm se sedlovou střechou z ocelových vazníků s plechovou krytinou. Vstup přes kovová vrata, okna v objektu převážně kovová zdvojená, podlahové konstrukce betonové s povrchovým nátěrem, keramické obklady v hygienickém zázemí, rozvod VZT, vytápění dálkové (centrální kotelna v budově šaten) a plynovými agregáty. Stáří stavby je 26 let a technický stav stavby je průměrný (lokální trhlinky ve zdi) s pravidelnou běžnou údržbou a odpovídá přiměřeně stáří a způsobu užívání.

Hala III:

Jednopodlažní nepodsklepený halový objekt na parc. č. 795/5 s malou vnitřní vestavbou strojovny VZT, dílnou a se třemi montážními jámami slouží k opravě a údržbě autobusů. Hala je propojena se

skladem olejů (na parc. č. 795/6) a budovou šaten (795/8). Konstrukční systém a vybavení stavby jsou stejné jako u haly II. Vytápění objektu je centrální dálkové (společná kotelna pro areál) a plynovými agregáty. Dle zjištěných informací byla hala vybudována v roce 1994 a technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří, způsobu užití a pravidelné údržbě.

Budova šaten:

Jedná se o jednopodlažní částečně podsklepenou budovu na parc. č. 795/8 sloužící jako zázemí pro zaměstnance. V objektu se nachází místnosti šaten, umývárny, WC, denní místnost a v pravé části objektu je centrální plynová kotelna, která vytápí halu I, II a III, budovu šaten a budovu kanceláří. V 1S je umístěn plynový kotel se zásobníkem, který slouží jen pro přípravu teplé vody. Stavba stojí na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce dřevěné a střešní konstrukce je dřevěný sedlový krov s plechovou krytinou. Okna v objektu jsou dřevěné i plastové. Nášlapné vrstvy podlah jsou z PVC, teraco a keramické dlažby. Dle zjištěných údajů byla budova postavena kolem roku 1930. Od roku 1975 je užívána jako zázemí pro zaměstnance. Postupně byla budova opravována a poslední větší oprava byla v roce 2012 (nový dřevěný krov, nová střešní krytina, klempířské konstrukce, částečná výměna oken, nový kotel pro vytápění a přípravu teplé vody). V roce 1992 byla provedena vestavba centrální kotelny. Stavebně technický stav je zhoršený (viditelné stopy od vlhkosti ve zdivu, trhliny) a odpovídá přiměřeně stáří budovy.

Budova kanceláře:

Jednopodlažní nepodsklepený objekt na parc. č. 795/9 užívaný jako kancelář pro příjem oprav. Součástí stavby v levé části je umístěna garáž na osobní vozidlo. Svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné dřevěné s rovným podhledem, střešní konstrukce je dřevěná pultová s plechovou krytinou. Dveře v objektu jsou dřevěné a okna dřevěná. Nášlapné vrstvy podlah jsou z PVC a dlažby. Vytápění dálkové z centrální kotelny. Napojení na elektrickou energii, vodu a kanalizaci. Ze sdělení vlastníka byla stavba vybudována kolem roku 1950, postupně byla opravována. Od roku 1996 je využívána jako kancelář. Technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří budovy.

Hala IV:

Jednopodlažní nepodsklepená hala na parc. č. 796/2 slouží k opravě a údržbě autobusů. Uvnitř haly se nachází montážní jámy. Z konstrukčního hlediska je stavba z ocelových nosných sloupů se sedlovou střechou z ocelových vazníků s plechovou krytinou. Opláštění haly je plechové. Vstup přes kovová vrata, podlaha z cementového potěru. Osvětlení haly přes profilové skelné tvárnice. Podle sdělení vlastníka byla hala vybudována v roce 1991. Stavebně technický stav je dobrý a odpovídá přiměřeně stáří objektu a pravidelné běžné údržbě.

Hala V:

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou halu na parc. č. 796/4 užívaná k opravě a údržbě autobusů a ke skladování. Hala je přístupná z areálu (pouze dveře) a pro vjezd do haly jsou používána kovová vrata přístupná z veřejné komunikace. Po celé délce severní strany je přistavěn zděný sklad. Hala je propojena s budovou skladů a dílen (jiný vlastník) a využívá se společné hygienické zázemí. Pravá podélná strana haly je průjezdná. Svislé konstrukce jsou ocelové sloupy, střešní konstrukce z ocelových sedlových vazníků. Opláštění a střešní krytina jsou plechové, dveře a vrata jsou kovová, podlaha betonová. Denní osvětlení haly přes profilované skelné tvárnice. Vytápění teplovzdušné, teplo vedené z centrální kotelny z administrativní budovy (jiný vlastník). Ze

zjištěných informací byla hala postavena v roce 1991 v místě původní zástavby skladů. Technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří a způsobu užití objektu.

Budova bývalé myčky:

Jednopodlažní nepodsklepená zděná budova je na parc. č. 797/1. Dříve sloužil objekt jako myčky autobusů, dnes je bez využití. Obvodové stěny jsou zděné, keramické stropy, střecha sedlová s plechovou krytinou, betonová podlaha, dvoje kovová výplňová (laminát) vrata ze štítových stran, osvětlené skrz sklobetonové tvárnice. Rozvod elektřiky a studené vody. Dle údajů od vlastníka byla budova postavena v roce 1947 s pozdější úpravou pro mytí autobusů. Technický stav budovy je špatný (opadané omítky, viditelné mapy od vlhkosti).

Budova údržby:

Nepodsklepená jednopodlažní budova je na parc. č. 797/2 a z části na parc. č. 797/1. Zhruba 2/3 půdorysné plochy je využívána jako kompresorovna a 1/3 je využívána jako sklad. Svislé konstrukce zděné, vodorovné betonové, střecha sedlová s krytinou z asfaltových pásů, kovová jednoduchá okna, vrata s hydraulickým pohonem, kovové dveře, montážní jáma s tlakovým vzduchem, vytápění vlastním plynovým kotlem. Dle zjištěných údajů pochází budova z roku 1947 a později byla upravena na nynější provoz. Stavebně technický stav je zhoršený (opadané omítky).

Budova skladu:

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu na parc. č. 801/3 v oplocené zadní části areálu (přístupné z ulice Rosická z veřejné komunikace). Na cihelné podezdívce jsou ocelové sloupy s pultovými ocelovými vazníky. Opláštění a střešní krytina jsou kovové, dvoukřídlá kovová vrata, betonová podlaha. Z dostupných informací byla budova postavena roku 1970. Technický stav je zhoršený a odpovídá přiměřeně stáří a zanedbané běžné údržbě.

Budova pro zázemí zaměstnanců:

Jednopodlažní nepodsklepená budova č. p. 490 leží na parc. č. 802/1, je v oplocené zadní části areálu a slouží pro zázemí zaměstnanců. Přes pozemky veřejné komunikace je možný přístup z ulice Rosická. V objektu se nachází 5 místností, šatny, hygienické zázemí, kuchyň, komora a malý sklad. Svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 30 cm, vodorovné konstrukce jsou dřevěné, střešní konstrukce dřevěná sedlová s krytinou z pískované lepenky. Okna v objektu jsou plastová s venkovními mřížemi. Povrch nášlapných vrstev podlah je keramický. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy. Sporák v kuchyni je na propan – butan. Objekt je napojen na kanalizaci. Dle zjištěných informací byla budova postavená v roce 1970 a v roce 2002 proběhla větší rekonstrukce. Stavebně technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří a pravidelné údržbě.

Budova čerpací stanice pohonných hmot:

Nepodsklepená jednopodlažní budova na parc. č. 868 sloužící k výdeji pohonných hmot. Přístup je z ulice Rosická. Objekt je dispozičně rozdělen do tří částí, první je sklad ropných produktů, druhá je kancelář a třetí je zázemí pro obsluhu. Součástí budovy je technologická část čerpací stanice (2 nádrže, úkapová nádrž, 2 výdejní stojany, zařízení ONDIKON včetně sond a potrubních rozvodů, centrální řídicí systém). Svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 40 cm, střecha je plochá s plechovou krytinou, dřevěné dveře, kovová vrata, plastová okna s mříží (ne všechny), nášlapné vrstvy podlah z keramické dlažby a betonové. Vytápění objektu je vlastním plynovým kotlem se zásobníkem na teplou vodu. Stavba je napojena na elektrickou energii, plyn, kanalizaci a olejovou kanalizaci.

Z dostupných informací byla budova postavena v roce 1997. Technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří, způsobu užití a údržbě.

Sklad olejů:

Funkčně propojená stavba s halou III je jednopodlažní nepodsklepená na parc. č. 795/6. V budově je zabudována olejová technologie (nádrže a olejová kanalizace). Z konstrukčního hlediska se jedná o zděnou budovu s pultovou střechou s krytinou plechovou. Stropní konstrukce jsou z ocelových nosníků s keramickou vložkou. Dveře a vrata jsou plechová, okna dřevěná nebo ze sklobetonových tvárnic, podlahy betonové s povrchovým nátěrem. Vytápění objektu je dálkové z centrální kotelny. Olejová technologie s napojením na olejovou kanalizaci. Sklad byl postaven zároveň s halou III v roce 1994. Technický stav je dobrý a odpovídá přiměřeně stáří objektu a způsobu užívání.

Sklad u haly V:

Z jedné strany po celé délce haly V je umístěn zděný sklad (parc. č. 796/4). Stavba je konstrukčně spojena s halou V. Stavba je zděná, střecha pultová z ocelových nosníků s plechovou krytinou, okna jsou ze sklobetonových tvárnic, vstupní vrata kovová s mříží. Sklad byl vybudován ve stejné době jako hala V (dle zjištěných informací v roce 1991). Sklad je bez pravidelné údržby a ve zhoršeném technickém stavu.

Vrátnice:

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu na parc. č. 795/7, která se nachází při vjezdu do areálu z ulice Rosická. Před vrátnicí je umístěno schodiště pro vstup do objektu a také je zde umístěn kovový přístřešek. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropní dřevěné, pultová střecha s plechovou krytinou, okna dřevěná, povrch nášlapných vrstev podlah je z keramické dlažby, vytápění lokálními plynovými topidly (kamna WAW), instalováno signální zařízení, zařízení pro ovládání závory pro vjezd do areálu a centrální jednotný čas. Dle zjištěných informací byla budova nově zřízena v roce 1989 v místě původní stavby z roku 1950. Stavebně technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří objektu a občasně údržbě.

1.2.3. Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno

1.2.3.1. Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nemovitá věc, včetně součástí a příslušenství, zapsaná na LV č. 949 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno - město, a to:

Stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Stránice, č. e. 91	garáž	1635, LV 8	

1.2.3.2. Popis předmětu ocenění

Základní údaje, místopis:

Stránice jsou městská čtvrť západně od centra statutárního města Brna. Její katastrální území má rozlohu 0,93 km². Území pozdějších Stránic bylo k Brnu připojeno v roce 1850. Stránice jsou od 24. listopadu 1990 součástí samosprávné městské části Brno-střed. Vymezení Stránic se v podstatě kryje s územím Masarykovy čtvrti. Celé území, nacházející se na svazích Žlutého kopce a Kraví hory,

je pokryto téměř výlučně kvalitní rodinnou a činžovní zástavbou s řadou vil, často obklopenou menšími zahradami.

Oceňovaná nemovitá věc, koncová garáž sloužící jako sklad, stojí na pozemku cizího vlastníka a nachází se v městské části na ulici Rezkova. Dříve to byla plnohodnotná garáž, ale stavebními úpravami byla předělána na sklad, případně garáž pro uskladnění jednostopých vozidel. Okolní zástavbu tvoří navazující řadové garáže, rodinné domy a církevní budovy – Alumnát. Sklad je připojený na elektrickou energii. Stavebně technický stav objektu je průměrný.

1.2.4. Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník

1.2.4.1. Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 664 pro k.ú. Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, a to:

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1500	251	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		Jeseník, č. p. 266, rod. dům		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		1500		
1501	2 578	ostatní plocha	zeleň	vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašelin, ochr. pásmo 1. st.
1502	172	ostatní plocha	ostatní komunikace	vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašelin, ochr. pásmo 1. st.

1.2.4.2. Popis předmětu ocenění

Základní údaje, místopis:

Jeseník je slezské lázeňské město v Olomouckém kraji. Žije zde kolem 11 400 obyvatel. Je největším městem v české části historického území nisského knížectví. Město Jeseník administrativně sousedí na severu s obcemi Mikulovice a Česká Ves, na západě s obcí Lipová-lázně, na jihu s obcí Bělá pod Pradědem a na východě s městem Zlaté Hory. Od krajského města Olomouc je vzdálen přes 100 km. Geomorfologicky patří k provincii Česká vysočina, subprovincii krkonošsko-jesenické, oblasti jesenické, na rozhraní geomorfologického celku Rychlebské hory, geomorfologického celku Hrubý Jeseník a celku Zlatohorská vrchovina. Nejvyšší hory jsou v jihovýchodním cípu katastru – Velké Bradlo (1050 m n. m.) a Srnčí vrch (1027 m n. m.). Území Jeseníku patří do povodí Odry. Jeseníkem protéká severním směrem Bělá, do které ve městě ústí zleva potok Staříč. První zmínka o Jeseníku pochází z roku 1267 a mezi lety 1284 a 1295 se stal městem. Počátkem 20. let 19. století založil Vincenz Priessnitz v Jeseníku lázně a vodoléčebný ústav a od té doby je město atraktivní lokalitou. Jeseníkem vede peážní železniční trať č. 292 (železniční trať Šumperk – Krnov), silnice I. třídy číslo 44 z hraničního přechodu v Mikulovicích a České Vsi směrem na Bělou pod Pradědem, silnice I. třídy číslo 60 vedoucí z Jeseníku směrem na Uhelnou a Javorník a silnice II. třídy číslo 453 z Jeseníku na Rejvíz. Jeseník je okresním městem a nachází se zde veškerá občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitá věc, rekreační zařízení, se nachází v severní části města, v lázeňské oblasti na ulici Myslbekova. V blízkosti zařízení je sjezdovka, přístup na turistické trasy a areál léčebných lázní.

Dispoziční řešení:

Jedná se o stavbu ubytovacího zařízení o kapacitě 44 lůžek. Nachází se v zástavbě převážně lázeňských domů a ubytovacích zařízení. Dispoziční řešení domu je členěno do 3 podlaží. V 1NP se nachází kancelář, technická místnost, kuchyně, jídelna a dvě společenské místnosti. Ve 2NP a 3NP se nachází pokoje pro ubytování a hygienické zařízení (v každém patře WC, umyvadlo a sprcha zvlášť pro muže a ženy). Dům je napojen na vodovod, plyn, elektrickou energii a kanalizaci.

Konstrukční řešení:

Konstrukční systém je navržen jako dvoutakt se dvěma obvodovými a jednou středovou stěnou. Založení domu je na základových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z keramických pálených cihel, vnitřní nenosné příčky jsou provedeny částečně zděné z keramických cihel a částečně dřevotřískové. Stropní konstrukce jsou provedeny z ŽB nosníků se škvárobetonovými vložkami. Schodiště je dvouramenné železobetonové s teracovým povrchem. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s plechovou krytinou. Nášlapná vrstva podlah je z PVC a keramických dlaždic. Okna v budově jsou dřevěná a vstupní i vnitřní dveře jsou také dřevěné. Vytápění objektu je řešeno kotly na zemní plyn. Příprava teplé vody je ze zásobníku a zdrojem tepla jsou dva plynové kotle (koncová tělesa jsou článková). V kuchyni jsou dva plynové sporáky.

Stavební povolení je z roku 1958 a dle povolení k trvalému provozu byl objekt povolen k užívání v roce 1961 jako Rekreační dům ČSAD. Poslední rekonstrukce proběhla v roce 1980. Stavebně technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří, způsobu užití a pravidelné údržbě. Vnitřní vybavení domu je morálně zastaralé.

1.2.5. Pozemky v k.ú. Býkovice, obec Býkovice

1.2.5.1. Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 32 pro k.ú. Býkovice, obec Býkovice, okres Blansko, a to:

Pozemky

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
153/52	771	ostatní plocha	manipulační plocha	
153/53	55	ostatní plocha	manipulační plocha	

1.2.5.2. Popis předmětu ocenění

Základní údaje, místopis:

Býkovice je obec ležící 11 km severozápadně od Blanska a v obdobné vzdálenosti jihozápadně od Boskovic v okrese Blansko v kraji Jihomoravském. Žije zde přes 200 obyvatel. První písemná zmínka o vsi pochází z roku 1264, kdy byla obec biskupským lénem. Od 14. století Býkovice spadaly pod blanenský obvod. Ve vzdálenosti 5 km je silnice I/43, které spojuje Brno a Svitavy a ve stejné vzdálenosti je silnice II/377 se směrem na Tišnov (18 km od Býkovic).

Oceňované pozemky se nachází v SV části obce. Jsou přístupné z komunikace, která spojuje obec Býkovice a Lysice. Pozemky leží u stavby bývalé nocležny s garáží (budova bez čp/če), která je ve vlastnictví obce. Tvar pozemků a budova cizího vlastníka zhoršují jejich využití.

1.2.6. Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno

1.2.6.1. Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka (garáž), včetně součástí a příslušenství, zapsaná na LV č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, a to:

Jednotky

Č.p./ č. jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
20	rozestavěná jednotka	-	byt.z.	230/5687
Vymezeno v:				
	<i>Budova</i>	rozestav., LV 2842		
		<i>na parcele</i>	2591/18, LV 10001	
	<i>Parcela</i>	2591/18 zastavěná plocha a nádvoří 728 m ²		

1.2.6.2. Popis předmětu ocenění

Základní údaje, místopis:

Brno-Nový Lískovec je od 24. listopadu 1990 městskou částí na jihozápadě statutárního města Brna. Je tvořena necelým katastrálním územím Nový Lískovec a severním okrajem katastrálního území Starý Lískovec. Nový Lískovec byl původně osadou obce Lískovec, s níž byl k Brnu připojen v roce 1919. Městská část Brno-Nový Lískovec sousedí na jihu a jihovýchodě s městskou částí Brno-Starý Lískovec. Jako jedna z mála se MČ můžeme pochlubit Přírodní rezervací Kamenný vrch, která se rozkládá přibližně na 15 hektarech v nadmořské výšce okolo 360 m. Zvláště chráněné území – Přírodní rezervace Kamenný vrch – byla vyhlášena roku 1978.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na jihu v městské části Nový Lískovec na ulici Jihlavská. Stavba byla postaveno v roce 2005 (v katastru nemovitostí je vedena jako rozestavěná, ale už byla zkolaudována).

Dispoziční a konstrukční řešení:

Jedná se o samostatnou garáž v parkovacím domě. Jednotlivá stání jsou oddělena stěnami od ostatních. Budova byla postavena v roce 2005. Příjezd do garáže je přes sekční vrata s pohonem. Šířka garáže je 4,25 m, délka 5,38 m a světlá výška je 2,53 m. Rozměry vrat jsou 3,58 x 2,09 m. Garáž má samostatné jističe a elektroměr. Příjezd do objektu je taktéž přes sekční vrata s dálkovým ovládáním. Vodorovné konstrukce jsou z ŽB a slouží k pojezdu aut. Ze severní strany jsou viditelné poruchy (trhliny ve stěně) a nová fasáda je zohavena sprejem.

Stavebně technický stav je dobrý a odpovídá přiměřeně stáří, způsobu užití a pravidelné údržbě.

2. METODIKA OCENĚNÍ

2.1. Používané metody ocenění nemovitých věcí

2.1.1. Nákladová metoda

Toto ocenění je založeno na principu pojetí náhrady. Hodnota aktiv (nemovitých věcí) 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 (výchozí) cena stavby se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. dle rozpočtů nebo tzv. technicko - hospodářských ukazatelů THU, zobecněných z kompletních staveb za jednotku), nebo se použije cenový předpis - vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění. Od zjištěné reprodukční (výchozí) ceny se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu.

Pozemky se oceňují v úrovni obvyklých cen, přičemž lze využít i cenové mapy, které vydávají příslušné obecní úřady, či ocenit pozemky dle výše uvedené vyhlášky.

2.1.2. 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 nemovité věci zjistí z dosaženého ročního nájemného, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na provoz nemovité věci (zejména se jedná o daň z nemovité věci, pojištění nemovité věci, průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy a náklady na správu nemovité věci, příp. také odpisy nemovité věci).

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 nemovité věci či podniku je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní 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 kalkulátorů. 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 nemovitých věcí shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci:

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 nemovité věci:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá/neurčitá), 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 nemovité věci přestane být zájem – tzv. ekonomická životnost.

Přirážka za rizika spojená s právní úrovní nemovité věci:

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

2.1.3. Vážený průměr

2.1.3.1. Naegeliho metoda váženého průměru

Metoda váženého průměru se použije při výpočtu věcné a výnosové hodnoty. Výsledná tržní COB cena se stanoví použitím vzorce pro výpočet váženého průměru:

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V}$$

kde značí:

- COB odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru,
- C_N cenu (hodnotu) stanovenou nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),
- v_N váhu ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),
- C_V cenu (hodnotu) stanovenou výnosovým způsobem,
- v_V váhu ceny (hodnoty) stanovené výnosovým způsobem.

Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho:

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou (předpoklad: věcná > výnosová)	Váha hodnoty		Součet vah
	věcné	výnosové	
0-10%	1	1	2
10-20%	1	2	3
20-30%	1	3	4
30-40%	1	4	5
40 a více %	1	5	6

2.1.3.2. Bradáčova úprava metody váženého průměru

Výpočet podle originálního postupu Naegeliho má jednu nevýhodu – jedná se o změny skokem, což nikdy nebývá dobré, pokud jde o peníze. Pokud bychom chtěli plynulou čáru, pak je třeba propojit body s rozdílem výnosové a věcné hodnoty $R=0$ (váha výnosové hodnoty = 1) a s rozdílem $R=40\%$ (váha výnosové hodnoty = 5). Takové podmínice vyhovuje přímka o směrnici (-n- je váha výnosové hodnoty).

$$n = \frac{\text{věcná.hodnota} - \text{výnosová.hodnota}}{\text{výnosová.hodnota}} \times 100 : 10 + 1$$

resp. po úpravě:

$$n = \frac{\text{věcná.hodnota} - \text{výnosová.hodnota}}{\text{výnosová.hodnota}} \times 10 + 1$$

Vzorcem za pomoci plynulé lomené čáry je pak možno vyjádřit vážený průměr takto:

$$COB = \frac{C_N + n \cdot C_V}{n + 1}$$

kde značí:

COB váženým průměrem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

C_N nákladovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka); tato cena má vždy váhu 1,

C_V výnosovým způsobem zjištěnou cenu staveb (+cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

n váhu ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_V); tato váha činí:

a) je-li $C_N \leq C_V$, je $n = 1$,

b) jeli $C_N \geq 1,4 \times C_V$, je $n = 5$,

c) jen v ostatních případech se n vypočte pomocí vzorce:

$$n = \left(10 \times \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1$$

2.1.4. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda, komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv), příp. dle nabídkových cen nemovitých věcí určených k prodeji. Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti znaleckého ústavu, o realitní inzerci na internetu.

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí je založena na porovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitých věcí. Porovnání by mělo být provedeno především z pohledu hlavních atributů (velikost UP, tech. stav, využití, velikost pozemku, inženýrské sítě atd.).

Jednou z porovnávacích metod je multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů odvozena tržní cena oceňovaných nemovitých věcí. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným nemovitým věcem.

2.2. Použité způsoby ocenění nemovitých věcí

Při volbě způsobu stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku jsme nejprve analyzovali obecné podmínky mající vliv na jeho cenu v daném místě a čase. Dále jsme zkoumali pozici obdobných nemovitých věcí na realitním trhu v daném regionu.

V případě **Ústředního autobusového nádraží Brno – Zvonařka** jsme po provedeném šetření na internetu, v realitní inzerci, realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu došli k závěru, že vzhledem ke specifčnosti daných nemovitých věcí není v dané či obdobné lokalitě možné nalézt statisticky významný soubor obdobných či srovnatelných nemovitých věcí nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), a tudíž jsme vyloučili možnost použití porovnávací metody.

Zpracovatelé znaleckého posudku se proto rozhodli pro použití metody nákladové a výnosové, s následným stanovením průměrné hodnoty.

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. Reprodukční cenu staveb (tedy cenu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení) jsme zjistili buď s využitím cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., nebo s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2017. Hodnota pozemků pak byla stanovena cenovým porovnáním.

Výnosová metoda ocenění umožňuje sestavit podrobný model budoucích ekonomických výsledků souvisejících s pronájmem nemovité věci. 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.

Následně byla aplikována metoda váženého průměru dle Naegeliho s Bradáčovou úpravou pro podmínky ČR. Její použití je vhodné v případech, kdy není možné nalézt srovnatelné nemovité věci a provést ocenění porovnáním a dále v situaci, kdy nákladová cena staveb je i se započtením opotřebení poměrně vysoká. Použitím této metodiky dochází ke korekci nákladové ceny vlivem tržních činitelů, kteří jsou zahrnuti ve výsledku výnosové hodnoty. Je tak možné zohlednit cenu substance (stavební hmoty) s přihlédnutím k tržním vlivům, např. nájemné formované místní nabídkou a poptávkou, dále výnosnost vložené investice, rizikovost kapitálu, náklady na vlastnictví, atd.

V případě ostatních oceňovaných nemovitých věcí - **areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, garáž/sklad v k.ú. Stránice, rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, pozemky v k.ú. Býkovice, a garáž v k.ú. Nový Lískovec**, jsme po provedeném šetření na internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu našli několik objektů vhodných k porovnání s námi oceňovanými nemovitými věcmi, a tudíž jsme se rozhodli pro použití porovnávací metody.

3. OCENĚNÍ

3.1. Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno

3.1.1. Nákladové ocenění

3.1.1.1. Stavby

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

1. Konstrukce zastřešení autobusového nádraží

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	4. Mosty	
Objekt	Mosty pozemních komunikací	
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné kovové konstrukce):		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2141	
Množství:		12 396,25 m ² plochy mostovky
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 277,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0210
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	54 026,18
Plná cena: 12 396,25 m ² * 54 026,18 Kč/m ²	=	669 722 033,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 60 = 53,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	<u>0,467</u>
Konstrukce zastřešení autobusového nádraží - zjištěná cena	=	312 760 189,80 Kč

2. Zpevněné plochy autobusového nádraží

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací z kameniva obalovaného živící
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	19 884,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 947,24
Plná cena: 19 884,00 m ² * 2 947,24 Kč/m ²	=	58 602 920,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 60 = 53,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	* <u>0,467</u>
Zpevněné plochy autobusového nádraží - zjištěná cena	= 27 367 563,71 Kč

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Konstrukce zastřešení autobusového nádraží	Kč	669 722 034
2	Zpevněné plochy autobusového nádraží	Kč	58 602 920
Hlavní stavby celkem		Kč	728 324 954
Příslušenství hlavních staveb ve výši: 5%		Kč	36 416 248
CELKEM (po zaokrouhlení)		Kč	764 741 200

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Konstrukce zastřešení autobusového nádraží	Kč	312 760 190
2	Zpevněné plochy autobusového nádraží	Kč	27 367 564
Hlavní stavby celkem		Kč	340 127 754
Příslušenství hlavních staveb ve výši: 5%		Kč	17 006 388
CELKEM (po zaokrouhlení)		Kč	357 134 100

3.1.1.2. Pozemky

Jedná se o pozemky o celkové velikosti 24 192 m² tvořící areál Ústředního autobusového nádraží v Brně mezi ulicemi Zvonařka, Trnitá a Plotní. Dle platného územního plánu města Brna se pozemky nacházejí v plochách pro dopravu (DH – funkční typ hromadná osobní doprava) a v menší míře v plochách městské zeleně (ZO – funkční typ ostatní městské zeleně). Část pozemků je zastavěna stavbami cizích vlastníků – statutárního města Brna a společností E.ON Distribuce, a.s., F. A., 3E PROJEKT, a.s., TOREA Plus, s.r.o. a Tourbus, a.s.

Přehled oceňovaných pozemků tvořících areál ÚAN v Brně:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Pozn.
878	ostatní plocha	294	
879/2	zastavěná plocha a nádvoří	419	zastavěno stavbou cizího vlastníka (Statutární město Brno)
882/2	zastavěná plocha a nádvoří	57	zastavěno stavbou cizího vlastníka (E.ON Distribuce, a.s., F. A.)
882/5	ostatní plocha	63	
882/7	zastavěná plocha a nádvoří	686	zastavěno stavbou cizího vlastníka (3E PROJEKT, a.s.)
883/1	ostatní plocha	465	
883/3	zastavěná plocha a nádvoří	191	zastavěno stavbou cizího vlastníka (TOREA Plus, s.r.o.)
883/4	zastavěná plocha a nádvoří	75	zastavěno stavbou cizího vlastníka (TOREA Plus, s.r.o.)
1166/1	zastavěná plocha a nádvoří	403	zastavěno stavbou cizího vlastníka (TOREA Plus, s.r.o.)
1166/2	ostatní plocha	133	
1166/3	ostatní plocha	262	
1166/10	ostatní plocha	93	
1166/11	ostatní plocha	6	
1166/12	ostatní plocha	9	
1166/13	ostatní plocha	1	
1168/1	zastavěná plocha a nádvoří	20 379	část pozemku o výměře 845 m ² zastavěna stavbou cizího vlastníka (Tourbus, a.s.)
1169/1	ostatní plocha	656	
Celkem		24 192	

V rámci nákladového ocenění byla provedena analýza ceny komerčních pozemků v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty pozemků byla využita cena srovnávací, která v daném případě nejméně popisuje skutečný stav. Cena pozemků tak byla stanovena na základě cenového porovnání, a to s realizovanými prodeji srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě, s případně s aktuálními nabídkami prodeje srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě.

Dle provedeného šetření v místních realitních kancelářích, v realitní inzerci na internetu a dle vlastní databáze znaleckého ústavu bylo zjištěno, že se komerční pozemky v dané lokalitě realizují na trhu

v poměrně velkém cenovém rozptylu, a to od cca 1 500 Kč/m² až do 24 000 Kč/m². Srovnatelné nabídky prodeje pozemků jsou uloženy v archivu znaleckého ústavu.

S ohledem na situování oceňovaných pozemků, jejich způsobu užití a zařazení v územním plánu (plochy pro dopravu DH – funkční typ hromadná osobní doprava) jsme se rozhodli stanovit jednotkovou cenu pozemků ve výši **6 500 Kč/m²**.

Vzhledem k tomu, že pozemky parc.č. 879/2, 882/2, 882/7, 883/3, 883/4, 1166/1 a část parc.č. 1168/1 o výměře 845 m² jsou zatíženy stavbami cizích vlastníků, což je na trhu objektivně znevýhodňuje, byla jejich cena redukována o 15 %, tedy na částku po zaokrouhlení **5 650 Kč/m²**.

Výpočet celkové ceny pozemků:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
878	ostatní plocha	294	6 500	1 911 000
879/2	zastavěná plocha a nádvoří	419	5 650	2 367 350
882/2	zastavěná plocha a nádvoří	57	5 650	322 050
882/5	ostatní plocha	63	6 500	409 500
882/7	zastavěná plocha a nádvoří	686	5 650	3 875 900
883/1	ostatní plocha	465	6 500	3 022 500
883/3	zastavěná plocha a nádvoří	191	5 650	1 079 150
883/4	zastavěná plocha a nádvoří	75	5 650	423 750
1166/1	zastavěná plocha a nádvoří	403	5 650	2 276 950
1166/2	ostatní plocha	133	6 500	864 500
1166/3	ostatní plocha	262	6 500	1 703 000
1166/10	ostatní plocha	93	6 500	604 500
1166/11	ostatní plocha	6	6 500	39 000
1166/12	ostatní plocha	9	6 500	58 500
1166/13	ostatní plocha	1	6 500	6 500
1168/1 (část A)	zastavěná plocha a nádvoří	19 534	6 500	126 971 000
1168/1 (část B)	zastavěná plocha a nádvoří	845	5 650	4 774 250
1169/1	ostatní plocha	656	6 500	4 264 000
Celkem		24 192		154 973 400

3.1.1.3. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	357 134 100
Hodnota pozemků	154 973 400
CELKEM	512 107 500

3.1.2. Výnosové ocenění

Vlastník pronajímá střechu autobusového nádraží provozovatelům autobusové dopravy za účelem parkování jejich autobusů. Vlastník dále pronajímá společnosti Tourbus, a.s. celý dopravní terminál autobusového nádraží (na pozemcích 1168/1, 878, 883/1, 1166/1, 1166/2 a 1169/1) a také pronajímá pozemky areálu autobusového nádraží zastavěné stavbami cizích vlastníků.

Pro potřeby výnosového ocenění bylo použito skutečně sjednané nájemné dle poskytnutých přehledů nájemného a nájemních smluv. Zjištěná částka celkového sjednaného nájemného byla dále upravena tzv. koeficientem nepronajmutí (koeficient ztráty nájemného) ve výši 0,95, který zohledňuje případné nepronajmutí všech prostor nabízených k pronájmu a výpadky nájemného např. při střídání nájemců. Peněžní ekvivalent ročního příjmu z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven na **8 193 114 Kč** (výpočet viz následující dvě tabulky).

Kalkulace uvažovaných výnosů z nájemného:

Č.	Předmět nájmu na pozemku parc.č.	Druh plochy	Výměra [m ²]	Měsíční nájemné vč. DPH [Kč]	Roční nájemné vč. DPH [Kč]
Nájemné za střechu autobusového nádraží (parkování autobusů):					
1	1168/1	střecha ÚAN	-	7 260,00	87 120,00
2	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
3	1168/1	střecha ÚAN	-	7 260,00	87 120,00
4	1168/1	střecha ÚAN	-	9 680,00	116 160,00
5	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
6	1168/1	střecha ÚAN	-	7 260,00	87 120,00
7	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
8	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
9	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
10	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
11	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
12	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
13	1168/1	střecha ÚAN	-	3 025,00	36 300,00
14	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
15	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
16	1168/1	střecha ÚAN	-	13 915,00	166 980,00
17	1168/1	střecha ÚAN	-	4 840,00	58 080,00
18	1168/1	střecha ÚAN	-	7 260,00	87 120,00
19	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
20	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
21	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
22	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
23	1168/1	střecha ÚAN	-	1 815,00	21 780,00
Součet				111 925,00	1 343 100,00

Nájemné za dopravní terminál:					
24	1168/1, 878, 883/1, 1166/1, 1166/2, 1169/1	pozemek	22 330,00	484 000,00	5 808 000,00
Součet				484 000,00	5 808 000,00
Nájemné za pozemky s cizími stavbami:					
25	882/5, 882/7	pozemek	749,00	73 104,17	877 250,00
26	883/4, 883/3, 1166/3	pozemek	528,00	3 831,67	45 980,00
27	879/2 a část 1166/1	pozemek	670,00	45 833,33	550 000,00
Součet				122 769,17	1 473 230,00
CELKEM				718 694,17	8 624 330,00

Výpočet celkových výnosů z nájemného:

Výnosy z nájemného	Hodnota [Kč/rok]
Nájemné dosahované	8 624 330
Celkem	8 624 330
Koeficient nepronajmutí	0,95
Celkem po úpravě	8 193 114

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

- daň z nemovité věci – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem (od daně z větší části osvobozeno z důvodu veřejné služby)
- pojištění nemovité věci – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem
- náklady na běžnou údržbu a opravy – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem
- náklady na správu – ve výši 5,0 % z celkových uvažovaných výnosů z nájemného
- nájemné za užívání cizích pozemků (České dráhy) – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem
- ostatní náklady (ostraha) – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem

Výše jednotlivých nákladů pak má následující podobu:

Náklady na dosažení výnosů z nájemného	Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitosti	2 500
Pojištění nemovitosti	40 000
Náklady na běžnou údržbu, opravy a úklid	242 400
Náklady na správu	409 656
Nájemné za užívání cizích pozemků (České dráhy)	71 652
Ostatní náklady (ostraha)	390 000
Celkem	1 156 208

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je dále nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. V současné době je výnosnost dlouhodobých dluhopisů České republiky v úrovni přibližně dvou procent. Dále se diskont odvíjí od dílčích konkrétních faktorů působících na cenu nemovité věci. Po zvážení všech předpokladů a rizik byla míra kapitalizace stanovena ve výši 7,0 %, což podle našich zkušeností považujeme za průměrnou výši požadovaného výnosu při podnikání v oboru pronájmu nemovitých věcí s přihlédnutím k účelu a využití nemovité věci, její typové charakteristice, lokalitě apod.

Výpočet čistého ročního nájemného a výnosové hodnoty:

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Výnosy ročně celkem	Kč	8 193 114
Náklady ročně celkem	Kč	1 156 208
Čisté roční nájemné	Kč	7 036 906
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	7 036 906
Míra kapitalizace	%	7,00
VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	100 527 000

3.1.3. Vážený průměr

Metodika ocenění pomocí váženého průměru dle Naegeliho s Bradáčovou úpravou je podrobně popsána v kapitole 2.1.3. této přílohy znaleckého posudku.

Vážený průměr dle Naegeliho s Bradáčovou úpravou:		
Věcná hodnota celkem vč. pozemků C_N	Kč	512 107 500
Výnosová hodnota celkem C_V	Kč	100 527 000
Poměr věcné a výnosové hodnoty	koef.	5,094
Váha výnosové hodnoty	koef.	5,00
VÁŽENÝ PRŮMĚR (po zaokrouhlení)	Kč	169 124 000

3.1.4. Rekapitulace ocenění - ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno

Způsob ocenění	Hodnota
Věcná hodnota	512 107 500,00 Kč
Výnosová hodnota	100 527 000,00 Kč
Vážený průměr	169 124 000,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	169 120 000,00 Kč

3.2. Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno

3.2.1. Nákladové ocenění

3.2.1.1. Stavby

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2017.

1		Hala I	
Zatřídění dle JKSO	811.57		
	Haly pro garážování, opravy a údržbu		
Materiálová charakteristika	Kovová		
Zastavěná plocha	m ²	718,75	
Obestavěný prostor	m ³	5 769,09	
Základní hodnota	Kč/m ³	4 533	
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	4 370	
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000	
Výchozí hodnota	Kč	25 210 923	
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá	
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	25 210 923	
Stáří objektu	let	24	
Celková předpokládaná životnost	let	80	
Opotřebení	-	lineární metoda	
Míra opotřebení	%	30%	
Hodnota po opotřebením	Kč	17 647 646	
2		Hala II	
Zatřídění dle JKSO	811.57		
	Haly pro garážování, opravy a údržbu		
Materiálová charakteristika	Kovová		
Zastavěná plocha	m ²	544,64	
Obestavěný prostor	m ³	5 282,75	
Základní hodnota	Kč/m ³	4 533	
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	4 370	
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000	
Výchozí hodnota	Kč	23 085 618	
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá	
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	23 085 618	
Stáří objektu	let	25	
Celková předpokládaná životnost	let	80	
Opotřebení	-	lineární metoda	
Míra opotřebení	%	31%	
Hodnota po opotřebením	Kč	15 871 362	

3 Hala III			
Zatřídění dle JKSO			811.57
			Haly pro garážování, opravy a údržbu
Materiálová charakteristika			Kovová
Zastavěná plocha	m ²		622,38
Obestavěný prostor	m ³		5 585,93
Základní hodnota	Kč/m ³		4 533
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 370
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		24 410 514
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		24 410 514
Stáří objektu	let		23
Celková předpokládaná životnost	let		80
Opotřebením	-		lineární metoda
Míra opotřebením	%		29%
Hodnota po opotřebením	Kč		17 392 491
4 Budova šaten			
Zatřídění dle JKSO			801.21
			Budovy pro komunální služby
Materiálová charakteristika			Zděná z cihel, tvárnic, bloků
Zastavěná plocha	m ²		540,16
Obestavěný prostor	m ³		3 836,43
Základní hodnota	Kč/m ³		7 490
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		7 744
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		29 709 314
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		29 709 314
Stáří objektu	let		87
Celková předpokládaná životnost	let		100
Opotřebením	-		odborný odhad
Míra opotřebením	%		65%
Hodnota po opotřebením	Kč		10 398 260

5		Budova kanceláře	
Zatřídění dle JKSO	801.61		
	Budovy pro řízení a administrativu		
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků		
Zastavěná plocha	m ²		118,80
Obestavěný prostor	m ³		403,92
Základní hodnota	Kč/m ³		6 773
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		6 204
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		2 505 920
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		2 505 920
Stáří objektu	let		67
Celková předpokládaná životnost	let		100
Opotřebením	-		odborný odhad
Míra opotřebením	%		60%
Hodnota po opotřebením	Kč		1 002 368
6		Hala IV	
Zatřídění dle JKSO	811.57		
	Haly pro garážování, opravy a údržbu		
Materiálová charakteristika	Kovová		
Zastavěná plocha	m ²		177,25
Obestavěný prostor	m ³		759,80
Základní hodnota	Kč/m ³		4 533
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 370
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		3 320 326
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		3 320 326
Stáří objektu	let		26
Celková předpokládaná životnost	let		70
Opotřebením	-		lineární metoda
Míra opotřebením	%		37%
Hodnota po opotřebením	Kč		2 087 062

7		Hala V	
Zatřídění dle JKSO	811.57		
	Haly pro garážování, opravy a údržbu		
Materiálová charakteristika	Kovová		
Zastavěná plocha	m ²		432,74
Obestavěný prostor	m ³		2 899,36
Základní hodnota	Kč/m ³		4 533
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 370
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		12 670 203
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		12 670 203
Stáří objektu	let		26
Celková předpokládaná životnost	let		60
Opotřebení	-		lineární metoda
Míra opotřebení	%		43%
Hodnota po opotřebení	Kč		7 179 782
8		Budova bývalé myčky	
Zatřídění dle JKSO	812.61		
	Budovy pro garážování, opr. a údržbu		
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků		
Zastavěná plocha	m ²		100,97
Obestavěný prostor	m ³		479,58
Základní hodnota	Kč/m ³		6 645
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 661
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		2 235 322
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		2 235 322
Stáří objektu	let		70
Celková předpokládaná životnost	let		-
Opotřebení	-		odborný odhad
Míra opotřebení	%		85%
Hodnota po opotřebení	Kč		335 298

9 Budova údržby (vzuchárna+sklad)			
Zatřídění dle JKSO	812.61		
	Budovy pro garážování, opr. a údržbu		
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků		
Zastavěná plocha	m ²		192,29
Obestavěný prostor	m ³		930,05
Základní hodnota	Kč/m ³		6 645
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 661
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		4 334 963
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		4 334 963
Stáří objektu	let		70
Celková předpokládaná životnost	let		100
Opotřebení	-		lineární metoda
Míra opotřebení	%		80%
Hodnota po opotřebení	Kč		866 993
10 Budova skladu			
Zatřídění dle JKSO	812.77		
	Budovy pro skladování		
Materiálová charakteristika	Kovová		
Zastavěná plocha	m ²		86,39
Obestavěný prostor	m ³		225,89
Základní hodnota	Kč/m ³		5 610
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		7 765
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		1 754 036
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		1 754 036
Stáří objektu	let		47
Celková předpokládaná životnost	let		60
Opotřebení	-		lineární metoda
Míra opotřebení	%		78%
Hodnota po opotřebení	Kč		380 041

11	Bývalá budova pro zaměstnance (č. p. 490)	
Zatřídění dle JKSO	801.71	
	Budovy pro spol. ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Zastavěná plocha	m ²	86,39
Obestavěný prostor	m ³	1 168,21
Základní hodnota	Kč/m ³	6 913
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 203
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	7 246 407
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	7 246 407
Stáří objektu	let	47
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	47%
Hodnota po opotřebení	Kč	3 840 596
12	Budova čerpací stanice pohonných hmot	
Zatřídění dle JKSO	801.21	
	Budovy pro komunální služby	
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Zastavěná plocha	m ²	89,05
Obestavěný prostor	m ³	316,13
Základní hodnota	Kč/m ³	7 490
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	7 744
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	2 448 111
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	2 448 111
Stáří objektu	let	20
Celková předpokládaná životnost	let	80
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	25%
Hodnota po opotřebení	Kč	1 836 083

13 Sklad olejů		812.71	
Zatřídění dle JKSO	Budovy pro skladování		
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků		
Zastavěná plocha	m ²		66,49
Obestavěný prostor	m ³		299,21
Základní hodnota	Kč/m ³		5 610
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 995
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		1 494 554
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		1 494 554
Stáří objektu	let		23
Celková předpokládaná životnost	let		80
Opotřebení	-		lineární metoda
Míra opotřebení	%		29%
Hodnota po opotřebením	Kč		1 064 870
14 Sklad u haly V		812.71	
Zatřídění dle JKSO	Budovy pro skladování		
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic, bloků		
Zastavěná plocha	m ²		67,44
Obestavěný prostor	m ³		222,55
Základní hodnota	Kč/m ³		5 610
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³		4 995
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.		1,000
Výchozí hodnota	Kč		1 111 637
Úprava výchozí hodnoty	-		přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč		1 111 637
Stáří objektu	let		-
Celková předpokládaná životnost	let		-
Opotřebení	-		odborný odhad
Míra opotřebení	%		75%
Hodnota po opotřebením	Kč		277 909

15	Vrátnice	
Zatřídění dle JKSO	801.61	
Materiálová charakteristika	Budovy pro řízení a administrativu	
Zastavěná plocha	m ²	28,43
Obestavěný prostor	m ³	99,50
Základní hodnota	Kč/m ³	6 773
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 204
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	617 298
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	617 298
Stáří objektu	let	28
Celková předpokládaná životnost	let	80
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	35%
Hodnota po opotřebení	Kč	401 244

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Hala I	Kč	25 210 923
2	Hala II	Kč	23 085 618
3	Hala III	Kč	24 410 514
4	Budova šaten	Kč	29 709 314
5	Budova kanceláře	Kč	2 505 920
6	Hala IV	Kč	3 320 326
7	Hala V	Kč	12 670 203
8	Budova bývalé myčky	Kč	2 235 322
9	Budova údržby (vzuchárna+sklad)	Kč	4 334 963
10	Budova skladu	Kč	1 754 036
11	Bývalá budova pro zaměstnance (č. p. 490)	Kč	7 246 407
12	Budova čerpací stanice pohonných hmot	Kč	2 448 111
13	Sklad olejů	Kč	1 494 554
14	Sklad u haly V	Kč	1 111 637
15	Vrátnice	Kč	617 298
Hlavní stavby celkem		Kč	142 155 146
Příslušenství hlavních staveb ve výši: 5%		Kč	7 107 757
CELKEM (po zaokrouhlení)		Kč	149 263 000

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Hala I	Kč	17 647 646
2	Hala II	Kč	15 871 362
3	Hala III	Kč	17 392 491
4	Budova šaten	Kč	10 398 260
5	Budova kanceláře	Kč	1 002 368
6	Hala IV	Kč	2 087 062
7	Hala V	Kč	7 179 782
8	Budova bývalé myčky	Kč	335 298
9	Budova údržby (vzuchárna+sklad)	Kč	866 993
10	Budova skladu	Kč	380 041
11	Bývalá budova pro zaměstnance (č. p. 490)	Kč	3 840 596
12	Budova čerpací stanice pohonných hmot	Kč	1 836 083
13	Sklad olejů	Kč	1 064 870
14	Sklad u haly V	Kč	277 909
15	Vrátnice	Kč	401 244
Hlavní stavby celkem		Kč	80 582 005
Příslušenství hlavních staveb ve výši:		5%	Kč 4 029 100
CELKEM (po zaokrouhlení)		Kč	84 611 000

3.2.1.2. Pozemky

Jedná se o pozemky o celkové velikosti 18 670 m² tvořící areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, v Brně na ulici Rosická. Dle platného územního plánu města Brna se nachází největší část areálu v plochách určených pro dopravu (DH - funkční typ hromadná osobní doprava, DTZ – funkční typ železniční doprava), další část areálu je ve smíšených plochách (SO – funkční typ smíšená plocha obchodu a služeb) a část v plochách městské zeleně (ZR – funkční typ plocha rekreační zeleně). Část pozemků je zastavěna stavbami cizího vlastníka - společnosti Tourbus, a.s.

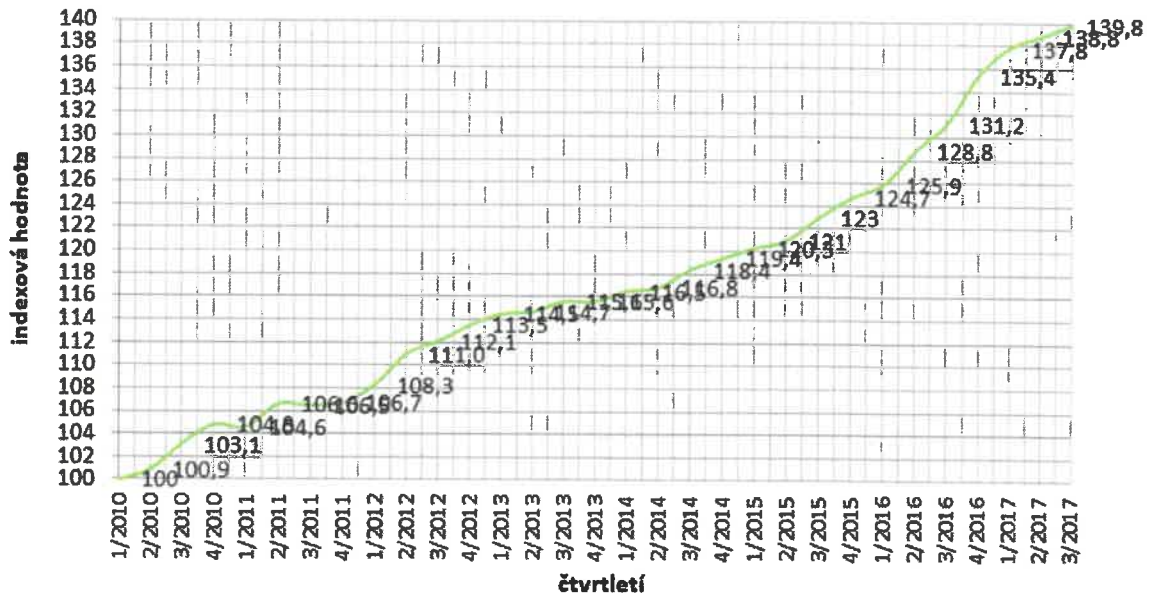
Přehled oceňovaných pozemků tvořících areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Pozn.
795/1	zastavěná plocha a nádvoří	625	zastavěný pozemek
795/2	zastavěná plocha a nádvoří	697	zastavěný pozemek
795/3	ostatní plocha	30	nezastavěný pozemek
795/4	zastavěná plocha a nádvoří	693	nezastavěný pozemek
795/5	zastavěná plocha a nádvoří	634	zastavěný pozemek
795/6	zastavěná plocha a nádvoří	66	zastavěný pozemek
795/7	zastavěná plocha a nádvoří	42	zastavěný pozemek
795/8	zastavěná plocha a nádvoří	540	zastavěný pozemek
795/9	zastavěná plocha a nádvoří	128	zastavěný pozemek
796/1	zastavěná plocha a nádvoří	6 400	nezastavěný pozemek

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Pozn.
796/2	zastavěná plocha a nádvoří	177	zastavěný pozemek
796/3	zastavěná plocha a nádvoří	45	nezastavěný pozemek
796/4	zastavěná plocha a nádvoří	498	zastavěný pozemek
796/5	zastavěná plocha a nádvoří	37	nezastavěný pozemek
796/6	zastavěná plocha a nádvoří	2	nezastavěný pozemek
797/1	zastavěná plocha a nádvoří	194	zastavěný pozemek
797/2	zastavěná plocha a nádvoří	125	zastavěný pozemek
798/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 176	zastavěno stavbou cizího vlastníka (Tourbus, a.s.)
798/2	zastavěná plocha a nádvoří	760	zastavěno stavbou cizího vlastníka (Tourbus, a.s.)
798/3	ostatní plocha	54	nezastavěný pozemek
800/2	ostatní plocha	926	nezastavěný pozemek
800/3	ostatní plocha	7	nezastavěný pozemek
801/1	ostatní plocha	1 443	nezastavěný pozemek
801/2	ostatní plocha	842	nezastavěný pozemek
801/3	zastavěná plocha a nádvoří	88	zastavěný pozemek
802/1	zastavěná plocha a nádvoří	343	zastavěný pozemek
802/2	ostatní plocha	191	nezastavěný pozemek
868	zastavěná plocha a nádvoří	89	zastavěný pozemek
869/1	ostatní plocha	1 758	nezastavěný pozemek
869/3	zastavěná plocha a nádvoří	60	zastavěno stavbou cizího vlastníka (Tourbus, a.s.)
Celkem		18 670	
<i>z toho pozemky zastavěné:</i>		4 246	
<i>z toho pozemky nezastavěné:</i>		12 428	
<i>z toho pozemky se stavbou cizího vlastníka:</i>		1 996	

V rámci nákladového ocenění byla provedena analýza ceny komerčních pozemků v daném místě a čase. Pozemky byly oceněny porovnávací metodou. Při porovnání se srovnatelnými pozemky je nutné brát v úvahu skutečnost, že se cena pozemků v čase mění. Vývoj cenové hladiny dlouhodobě sledují veřejné i soukromé instituce. Níže uvádíme tabulku vývoje cen Hypoteční banky, která analýzu vypracovala na základě realizovaných obchodů. Poslední zveřejněný údaj je k 3Q/2017.

HB INDEX - pozemky



S využitím výše uvedeného HB indexu jsme cenu jednotlivých realizovaných prodejů sjednotili k poslední zveřejněné cenové hladině, tj. k 3Q/2017.

Srovnatelné nemovité věci:

Provedeným šetřením v realitní inzerci na internetu, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu jsme našli sedm srovnatelných nemovitých věcí (komerčních pozemků), které jsme se rozhodli použít pro porovnávací metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, způsob využití, technický stav, vliv sousedících pozemků a další.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,90, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. V případě realizovaných prodejů byl použit koeficient 1,00. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Přehled srovnatelných nemovitých věcí je uveden v následující tabulce.

Srovnatelné nemovité věci		
1.	Komerční pozemek Brno - Komárov, okres Brno - město	
	Výměra [m ²]	8 171
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	34 049 400
	Cena v Kč/m ²	4 167
	Cena v Kč/m ² po úpravě	4 167
	Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM

Stavebního pozemku v jihovýchodní části města Brna. Pozemek má obdélníkový tvar s možností sjezdu na veřejnou komunikaci a napojení na inženýrské sítě. Pozemek je viditelný, dobře dostupný na dálnici D1 a určený pro výstavbu podnikatelských aktivit – sídla firmy, haly pro skladování, výrobu apod. V sousedství pozemku již stojí několik nových firemních sídel a komerčních areálů. Celková výměra cca 8 171 m². Pozemek je rovinatý ve obdélníkového tvaru s nezpěvněným rovinatým povrchem. Okraj pozemku přiléhá ke zpevněné komunikaci. Výměra pozemku: celkem 8 171 m², možnost dělení na 4200 m² a 4200 m² Pozemek je možno napojit na stávající rozvody inženýrských sítí: Vodovod: na hranicích pozemku Kanalizace: na hranicích pozemku El. energie: na hranicích pozemku Plyn: na hranicích pozemku Stavby: ne. Oplocení: ne.

2. Komerční pozemek Brno - Slatina, okres Brno - město



Výměra [m ²]	4 767
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	24 306 980
Cena v Kč/m ²	5 099
Cena v Kč/m ² po úpravě	5 099
Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM

Stavební pozemek o výměře 4.767 m² nacházející se v katastrálním území Slatina, obec Brno. Na pozemku je vydané platné stavební povolení (započata stavba) na výstavbu skladové haly s kancelářským a hygienickým zázemím. Pozemek je mírně svažité, obdélníkového tvaru, velmi dobře přístupný a viditelný z frekventované ulice Hvězdoslavova. Celková výměra pozemku 4.767 m². Stavební povolení: vydané za účelem výstavby skladové haly s kancelářským a hygienickým zázemím. Územní plán: PP plochy pro průmysl. Možnost zástavby objektem o zastavěné ploše 1125 m². Inženýrské sítě: vodovod, plynovod, elektřina NN, kanalizace splašková + dešťová.

3. Komerční pozemek Brno - Starý Lískovec, okres Brno - město



Výměra [m ²]	8 705
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	36 865 675
Cena v Kč/m ²	4 235
Cena v Kč/m ² po úpravě	4 235
Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM




Stavební pozemek o výměře 8705 m² nacházejícího se na frekventovaném a viditelném místě Brna u dálničního sjezdu z D1, lokalita Starý Lískovec. Původní záměr byla výstavba autosalonu, dle platného územního plánu je možné realizovat výstavbu sídla firmy s výrobou. Celková výměra pozemku 8705 m². Inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek je mírně svažité s obdélníkovým tvarem.

4. Komerční pozemek Brno - Komárov, okres Brno - město



Výměra [m ²]	2 244
Datum prodeje	2_2017
Cena v Kč	9 600 000
Cena v Kč/m ²	4 278
Cena v Kč/m ² po úpravě	4 278
Zdroj ceny	Vlastní databáze

Pozemky u zastávky Konopná na ulici Dorných, k.ú. Komárov, obec Brno. Jedná se o dvě parcely tvořící funkční celek o výměře 2244 m². V územním plánu jsou pozemky vedeny v návrhové ploše smíšené (jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru s IPP 1 - 1,5).

5. Komerční pozemek Brno - Ponava, okres Brno - město		
	Výměra [m ²]	11 210
	Datum prodeje	2_2017
	Cena v Kč	88 749 906
	Cena v Kč/m ²	7 917
	Cena v Kč/m ² po úpravě	7 917
	Zdroj ceny	Vlastní databáze
<p>Pozemky v blízkosti ulice Hrubého, k.ú. Ponava, obec Brno. Jedná se o osm parcel tvořících funkční celek o výměře 11210 m². V územním plánu jsou pozemky vedeny v návrhové ploše smíšené (smíšená plocha výroby a služeb s IPP 2).</p>		
6. Komerční pozemek Brno - Komín, okres Brno - město		
	Výměra [m ²]	2 391
	Datum prodeje	2014
	Cena v Kč	6 850 000
	Cena v Kč/m ²	2 865
	Cena v Kč/m ² po úpravě	3 558
	Zdroj ceny	Vlastní databáze
<p>Pozemek v blízkosti vozovny Komín, v k.ú. Komín, obec Brno. Jedná se o jednu parcelu o velikosti 2391 m², tvořící parkoviště. Dle územního plánu je pozemek veden ve stabilizované ploše pro dopravu (funkční typ DP - významná parkoviště).</p>		
7. Komerční pozemek Brno - Trnitá, okres Brno - město		
	Výměra [m ²]	5 358
	Datum prodeje	06_2016
	Cena v Kč	52 030 000
	Cena v Kč/m ²	9 711
	Cena v Kč/m ² po úpravě	10 779
	Zdroj ceny	Vlastní databáze
<p>Pozemky o celkové výměře 5358 m² v k.ú. Trnitá, obec Brno. Jedná se o soubor dvou pozemků na rohu ulic Dorných a Mlýnská. Pozemky jsou rovinaté, oplocené, bez staveb. Pozemky jsou dle územního plánu města Brna vedeny z cca 2/3 v návrhové ploše smíšené (jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru s IPP 2,5 - 3,5) a z cca 1/3 v ploše nestavební volné (ostatní městská zeleň).</p>		

Analýza jednotkové ceny:

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² výměry pozemků.

Analyza jednotkové ceny									
Č. obj.	Cena [Kč/m ²]	Koef. nab. cen	Cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m ²]
				poloha	velikost	využití	jiné		
1	4 167	0,90	3 750	0,80	1,05	1,00	1,00	0,84	4 465
2	5 099	0,90	4 589	0,85	1,07	1,00	1,05	0,95	4 805
3	4 235	0,90	3 812	0,80	1,05	1,00	1,00	0,84	4 538
4	4 278	1,00	4 278	1,00	1,11	1,00	1,00	1,11	3 854
5	7 917	1,00	7 917	1,00	1,04	1,15	1,00	1,20	6 620
6	3 558	1,00	3 558	0,80	1,10	1,00	1,00	0,88	4 043
7	10 779	1,00	10 779	1,20	1,07	1,20	1,05	1,62	6 663
Minimální cena									3 854
Průměrná cena									4 998
Maximální cena									6 663
Jednotková cena v Kč/m² po zaokrouhlení									5 000
Směrodatná odchylka									1 079
Směrodatná odchylka +									6 079
Směrodatná odchylka -									3 921
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu								
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu								
K ₃	Koeficient úpravy na využití								
K ₄	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti								
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄)									

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (pozemků tvořících areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá), stanovená metodou porovnávací, **5 000 Kč/m²**.

Vzhledem k tomu, že pozemky parc.č. 798/1, 798/2 a 869/3 jsou zatíženy stavbami cizích vlastníků, což je na trhu objektivně znevýhodňuje, byla jejich cena redukována o 15 %, tedy na částku po zaokrouhlení **4 350 Kč/m²**.

Výpočet celkové ceny pozemků:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
795/1	zastavěná plocha a nádvoří	625	5 000	3 125 000
795/2	zastavěná plocha a nádvoří	697	5 000	3 485 000
795/3	ostatní plocha	30	5 000	150 000
795/4	zastavěná plocha a nádvoří	693	5 000	3 465 000
795/5	zastavěná plocha a nádvoří	634	5 000	3 170 000
795/6	zastavěná plocha a nádvoří	66	5 000	330 000
795/7	zastavěná plocha a nádvoří	42	5 000	210 000
795/8	zastavěná plocha a nádvoří	540	5 000	2 700 000

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
795/9	zastavěná plocha a nádvoří	128	5 000	640 000
796/1	zastavěná plocha a nádvoří	6 400	5 000	32 000 000
796/2	zastavěná plocha a nádvoří	177	5 000	885 000
796/3	zastavěná plocha a nádvoří	45	5 000	225 000
796/4	zastavěná plocha a nádvoří	498	5 000	2 490 000
796/5	zastavěná plocha a nádvoří	37	5 000	185 000
796/6	zastavěná plocha a nádvoří	2	5 000	10 000
797/1	zastavěná plocha a nádvoří	194	5 000	970 000
797/2	zastavěná plocha a nádvoří	125	5 000	625 000
798/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 176	4 350	5 115 600
798/2	zastavěná plocha a nádvoří	760	4 350	3 306 000
798/3	ostatní plocha	54	5 000	270 000
800/2	ostatní plocha	926	5 000	4 630 000
800/3	ostatní plocha	7 ³	5 000	35 000
801/1	ostatní plocha	1 443	5 000	7 215 000
801/2	ostatní plocha	842	5 000	4 210 000
801/3	zastavěná plocha a nádvoří	88	5 000	440 000
802/1	zastavěná plocha a nádvoří	343	5 000	1 715 000
802/2	ostatní plocha	191	5 000	955 000
868	zastavěná plocha a nádvoří	89	5 000	445 000
869/1	ostatní plocha	1 758	5 000	8 790 000
869/3	zastavěná plocha a nádvoří	60	4 350	261 000
Celkem		18 670		92 052 600

3.2.1.3. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	84 611 000
Hodnota pozemků	92 052 600
CELKEM	176 663 600

3.2.2. Výnosové ocenění

Vlastník pronajímá některé objekty v areálu několika nájemcům za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti. Haly č. I, II a III a čerpací stanice s jednou nádrží a stojanem jsou pronajaty společnosti Tourbus, a.s. Bývalá budova pro zaměstnance (č.p. 490) je pronajata za účelem provozování hudebních zkušeben. Zbylé prostory využívá vlastník pro vlastní činnost, případně jsou bez využití.

Provedeným šetřením v místních realitních kancelářích, na internetu a z vlastní databáze znaleckého ústavu bylo zjištěno, že sjednané nájemné za pronájem hal č. I, II a III je nižší než nájemné v daném místě a čase obvyklé.

Pro potřeby výnosového ocenění tak byl variantně simulován podnikatelský záměr založený na prostém pronájmu všech komerčně využitelných ploch za ceny, které jsou obvykle dosahovány při pronájmech obdobných nemovitých věcí, nacházejících se ve srovnatelných lokalitách. Nájemné je tedy stanoveno v obvyklé výši v členění na jednotlivé druhy ploch, a to na základě porovnání s aktuálními nabídkami obdobných pronájmů v dané lokalitě.

Stanovení obvyklého nájemného vychází z provedeného šetření v místních realitních kancelářích, na internetu a z vlastní databáze znaleckého ústavu. Zjištěné částky uvažovaných výnosů z nájemného byly dále upraveny tzv. koeficientem nepronajmutí (koeficient ztráty nájemného) ve výši 0,90, který zohledňuje případné nepronajmutí všech prostor nabízených k pronájmu a výpadky nájemného např. při střídání nájemců. Peněžní ekvivalent ročního příjmu z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven na **5 636 179 Kč** (výpočet viz následující dvě tabulky).

Kalkulace uvažovaných výnosů z nájemného:

Č.	Objekt	Na parc.č.	druh plochy	Užitná plocha [m ²]	Jednotkové nájemné [Kč/m ² /rok]	Roční nájemné [Kč]
1	Hala I	795/2	oprava a údržba	646,88	1 500	970 312,50
2	Hala II	795/1	oprava a údržba	544,64	1 500	816 966,00
3	Hala III	795/5	oprava a údržba	560,14	1 500	840 213,00
4	Budova šaten	795/8	hyg. zázemí	432,13	1 200	518 553,60
5	Budova kanceláře	795/9	administrativa	95,04	1 500	142 560,00
6	Hala IV	796/2	oprava a údržba	168,39	1 200	202 065,00
7	Hala V	796/4	oprava a údržba	411,10	1 200	493 323,60
8	Budova bývalé myčky	797/1	sklad	85,82	-	-
9	Budova údržby (vzuchárna+sklad)	797/2 a 797/1	sklad + tech. zázemí	163,45	1 200	196 135,80
10	Budova skladu	801/3	sklad	82,07	1 200	98 484,60
11	Bývalá budova pro zaměstnance (č. p. 490)	802/1	zkušebny	272,81	1 250	341 010,00
12	Čerpací stanice pohonných hmot	868	čerpací stanice	71,24	-	508 200,00
13	Skład olejů	795/6	sklad	53,19	1 500	79 788,00
14	Skład u haly V	796/4	sklad	60,70	1 000	60 696,00
15	Vrátnice	795/7	administrativa	22,74	1 500	34 113,00
16	Zpevněné plochy	795/7	venkovní plochy	8 000,00	120	960 000,00
Celkem (po zaokr.)				3 670,00		6 262 421,10

Výpočet celkových výnosů z nájemného:

Výnosy z nájemného	Hodnota [Kč/rok]
Obvyklé nájemné	6 262 421
Celkem	6 262 421
Koeficient nepronajmutí	0,90
Celkem po úpravě	5 636 179

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

- daň z nemovité věci – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem (od daně z větší části osvobozeno z důvodu veřejné služby)
- pojištění nemovité věci – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem
- náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,75 % z reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC)
- náklady na správu – ve výši 5,0 % z celkových uvažovaných výnosů z nájemného
- nájemné za užívání cizích pozemků (Brněnské komunikace) – ve skutečné výši dle informací poskytnutých vlastníkem

Výše jednotlivých nákladů pak má následující podobu:

Náklady na dosažení výnosů z nájemného	Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitosti	2 645
Pojištění nemovitosti	43 035
Náklady na běžnou údržbu a opravy	1 119 473
Náklady na správu	281 809
Nájemné za užívání cizích pozemků	96 660
Celkem	1 543 621

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je dále nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. V současné době je výnosnost dlouhodobých dluhopisů České republiky v úrovni přibližně dvou procent. Dále se diskont odvíjí od dílčích konkrétních faktorů působících na cenu nemovité věci.

Po zvážení všech předpokladů a rizik byla míra kapitalizace stanovena ve výši 10,0 %, což podle našich zkušeností považujeme za průměrnou výši požadovaného výnosu při podnikání v oboru pronájmu nemovitých věcí s přihlédnutím k účelu a využití nemovité věci, její typové charakteristice, lokalitě apod.

Výpočet čistého ročního nájemného a výnosové hodnoty:

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Výnosy ročně celkem	Kč	5 636 179
Náklady ročně celkem	Kč	1 543 621
Čisté roční nájemné	Kč	4 092 558
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	4 092 558
Míra kapitalizace	%	10,00
VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	40 926 000

3.2.3. Porovnávací ocenění


S ohledem na charakter oceňovaného majetku, kdy jeho hodnota je z větší části tvořena pozemky, bylo vlastní porovnání provedeno zvlášť pro stavby a jimi zastavěné pozemky a zvlášť pro nezastavěné pozemky včetně pozemků zastavěných stavbami cizích vlastníků.

3.2.3.1. Srovnatelné nemovité věci

Provedeným šetřením v realitní inzerci na internetu, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu jsme našli šest srovnatelných nemovitých věcí (skladových a výrobních objektů), které jsme se rozhodli použít pro porovnávací metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, způsob využití, technický stav, vliv souvisejících pozemků a další.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,90, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Přehled srovnatelných nemovitých věcí je uveden v následující tabulce.

Srovnatelné nemovité věci		
1.	Skladové prostory - Brno - S část, okres Brno - město	
	Užitná plocha [m ²]	6 190
	Výměra pozemků [m ²]	5 446
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	40 000 000
	Cena v Kč/m ²	6 462
	Cena v Kč/m ² po úpravě	6 462
	Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM
	Třípodlažní objekt vhodný pro skladování/výrobu s kancelářským a sociálním zázemím. Objekt je situovaný v severní části Brna, dostupný kamionovou dopravou, s dostatkem manipulačních a parkovacích ploch. Ideální příležitost pro firmy hledající vlastní sídlo nebo koupě za účelem investice a budoucího pronajímání. Celková výměra pozemku: 5.446 m ² . Celková užitná plocha: 6.190 m ² , Dispozice: I. NP 2.398 m ² (obsluha z úrovně vozovky), skladové/výrobní prostory. II. NP 2428 m ² (obsluha z rampy), skladové/výrobní prostory, recepce, sociální zázemí. III. NP 1363 m ² (obsluha nákladním výtahem) skladové a kancelářské prostory. Všechny	

inženýrské sítě, nákladní výtah, kancelářské zázemí, maximální využití venkovních ploch pro skladování a manipulaci.

2. Skladové prostory - Brno - JV část, okres Brno - město



Užitná plocha [m ²]	2 024
Výměra pozemků [m ²]	4 927
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	27 000 000
Cena v Kč/m ²	13 340
Cena v Kč/m ² po úpravě	13 340
Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM

Objekt skladů, výroby a kanceláří v jihovýchodní části Brna. Jedná se o areál, který sloužil k průmyslové výrobě a skladování. Areál má dostupnost kamionům, MHD a dálniční spojení D1, D2. Nemovitosti mohou být využity k současným účelům, popřípadě komerčně pronajaty. Nemovitost se skládá ze dvou hal, z nichž větší hala je obsluhována dvěma jeřáby 5 a 10 tun. Celková výměra pozemků: 4927 m². Celková užitná plocha objektů: 2024 m². Dispozice: 1. hlavní výrobní/skladová hala, nezateplená, výška 6,2 metru, délka 58 metru, šířka 25 metru, sociální zázemí v přední části budovy, jeřáb s nosností 10 a 5 tun, celková výměra 1450 m². 2. přistavená výrobní/skladová hala, výška 4,7 metru, délka 41 metru, šířka 14 metru, není napojena na inženýrské sítě, celková výměra 574 m². Inženýrské sítě: Areál má vlastní trafostanici na pozemku, vodu, kanalizaci, plyn u areálu.

3. Skladové prostory - Brno, Brno, okres Brno - město



Užitná plocha [m ²]	1 500
Výměra pozemků [m ²]	1 868
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	19 500 000
Cena v Kč/m ²	13 000
Cena v Kč/m ² po úpravě	13 000
Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM

Polyfunkční areál po rekonstrukci na rušné městské třídě v centru Brna. Areál je dispozičně tvořen dělenou halou o výměře 950 m² a dvoupodlažním objektem ve dvorní části s garážemi a kanceláři. Dále k objektům náleží dvůr s možností parkování a příjezdu nákladních vozidel. V objektech jsou prováděny průběžné investice do údržby a celá areál prošel náročnou rekonstrukcí. Dispozice: Celková užitná plocha objektu cca 1500 m², z toho sklady 1080 m², kanceláře 415 m² + zázemí a společné prostory, pozemek cca 1868 m², Dispozice: 1NP skaldy, výška 5 až 8 m, kanceláře a zázemí, celkem cca 1080 m², 2NP kanceláře + zázemí, celkem cca 415 m². Vybavení a inženýrské sítě: Elektrická energie, kanalizace - dešťová a splašková do stávajícího kanalizačního řadu, voda - stávající vodovodní řad v areálu, plyn - topení, parkování 10 vozidel ve dvorní části objektu.

4. Výrobní haly - Brno, okres Brno - město



Užitná plocha [m ²]	1 800
Výměra pozemků [m ²]	1 367
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	14 000 000
Cena v Kč/m ²	7 778
Cena v Kč/m ² po úpravě	7 778
Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM

Jedná se o dvoupodlažní výrobně - skladový objekt s kancelářským a sociálním zázemím, vlastním parkováním a manipulační plochou pro zásobování. V současné době je objekt z části pronajímán a z části využíván vlastníkem nemovitosti. Do objektu bylo průběžně investováno, jeho technický stav je dobrý. Dispozice? Celková výměra pozemku: 1367 m², Celková užitná plocha objektu cca 1800 m². Dispozice: I. NP (cca 900 m²): vstupní prostor s recepcí, 2 x sklad/velká garáž, montážní prostor, další dílenské a skladové prostory o výměře od 20 m², sociální zázemí pro zaměstnance. II. NP (cca 900 m²): rekonstruované kancelářské zázemí cca 350 m², dále prostory využívané jako kanceláře a pro drobnou výrobu. Inženýrské sítě: objekt napojen na všechny inženýrské sítě. Topení: vlastní plynová kotelna. Parkování: pro 12 - 15 aut + možnost využití velkých garáží.

5. Výrobní haly - Cejl, Brno - Zábřovice, okres Brno - město



Užitná plocha [m ²]	5 570
Výměra pozemků [m ²]	5 685
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	70 000 000
Cena v Kč/m ²	12 567
Cena v Kč/m ² po úpravě	12 567
Zdroj ceny	REAL SPEKTRUM

Výrobní areál (bývalou pekárnu) v centru Brna. Areál se nachází v městské části Brno Zábřovice na ulici Cejl. Areál je přístupný z ulice Bratislavská a ulice Cejl. Jedná se o seskupení budov, využívaných k výrobě, skladování a kancelářských ploch s dostatečným manipulačním prostorem a parkování ve dvorní části. Ideální příležitost pro investory, hledající zázemí pro svou společnost, development nebo kombinaci využití k vlastnímu podnikání a pronájmu.

6. Výrobní haly - Staré náměstí, Brno - Přízřenice, okres Brno - město



Užitná plocha [m ²]	1 765
Výměra pozemků [m ²]	-
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	9 990 000
Cena v Kč/m ²	5 660
Cena v Kč/m ² po úpravě	5 660
Zdroj ceny	LUWA Česká republika, s. r. o.

Nabízíme k prodeji provozní areál pro umístění dílny, výroby či skladu v lokalitě Brno, Přízřenice. Strategická poloha, přímá dostupnost na dálniční přivaděče. Celková podlahová plocha 1765 m². Skládá se z hal vhodných pro autoservis, STK, či jiné obchodní činnosti, kanceláří, skladovacích, manipulačních a zpevněných ploch, prostor pro realizaci např. bytových jednotek. V současné době je areál obsazen nájemníky a to zejména z oblasti autoservisu a obchodu. Výhodou je poloha nemovitosti, především z důvodu přímé dostupnosti na dálnici D2 do Bratislavy a D1 z Prahy přes Brno do Ostravy. Rovněž přímá dostupnost je na silnici R52 směrem na Vídeň. Stavba je postavena na pronajatém pozemku.

3.2.3.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením

zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² užitné plochy objektů.

Analýza jednotkové ceny										
Č. obj.	Cena [Kč/m ²]	Kof. nab. cen	Cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m ²]
				poloha	velikost	techn. stav	pozemky	jiné		
1	6 462	0,90	5 816	0,90	0,96	0,95	1,20	1,10	1,08	5 368
2	13 340	0,90	12 006	0,90	1,04	1,10	1,20	1,10	1,36	8 834
3	13 000	0,90	11 700	1,00	1,05	1,10	1,10	1,10	1,40	8 372
4	7 778	0,90	7 000	1,00	1,05	1,05	1,10	1,10	1,33	5 247
5	12 567	0,90	11 311	1,00	0,96	1,05	1,15	1,10	1,28	8 870
6	5 660	0,90	5 094	0,85	1,05	0,80	0,90	1,10	0,71	7 207
Minimální cena										5 247
Průměrná cena										7 316
Maximální cena										8 870
Jednotková cena v Kč/m² po zaokrouhlení										7 320
Směrodatná odchylka										1 656
Směrodatná odchylka +										8 976
Směrodatná odchylka -										5 664
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu									
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu									
K ₃	Koeficient úpravy na stavebně technický stav a vybavení									
K ₄	Koeficient úpravy vliv příslušejících pozemků									
K ₅	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti									
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅)										

Pozn.: V rámci koeficientu K₅ – „jiné“ je zohledněna zejména skutečnost, že oceňované stavby jsou dočasné stavby s opakovaně vydávaným souhlasem se změnou v užívání staveb spočívající v prodloužení termínu k užívání dočasné stavby (s aktuálním souhlasem užívání do 31.12.2018).

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb a jimi zastavěných pozemků), stanovená metodou porovnávací, **7 320 Kč/m²**.

3.2.3.3. Výpočet celkové ceny

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena [Kč]
Opráveňský areál v k.ú. Trnitá (stavby a jimi zastavěné pozemky)	3 670,00	7 320	26 864 400
Hodnota nemovitých věcí stanovená metodou porovnávací			26 864 000

3.2.3.4. Nezastavěné pozemky a pozemky zastavěné cizími stavbami

Jednotková cena pozemků byla stanovena v kapitole 3.2.1.2. této přílohy znaleckého posudku, a to porovnávací metodou ve výši **5 000 Kč/m²**, resp. ve výši **4 350 Kč/m²** za pozemky parc.č. 798/1, 798/2 a 869/3, které jsou zatížené cizími stavbami.

Výpočet celkové ceny pozemků:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
795/3	ostatní plocha	30	5 000	150 000
795/4	zastavěná plocha a nádvoří	693	5 000	3 465 000
796/1	zastavěná plocha a nádvoří	6 400	5 000	32 000 000
796/3	zastavěná plocha a nádvoří	45	5 000	225 000
796/5	zastavěná plocha a nádvoří	37	5 000	185 000
796/6	zastavěná plocha a nádvoří	2	5 000	10 000
798/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 176	4 350	5 115 600
798/2	zastavěná plocha a nádvoří	760	4 350	3 306 000
798/3	ostatní plocha	54	5 000	270 000
800/2	ostatní plocha	926	5 000	4 630 000
800/3	ostatní plocha	7	5 000	35 000
801/1	ostatní plocha	1 443	5 000	7 215 000
801/2	ostatní plocha	842	5 000	4 210 000
802/2	ostatní plocha	191	5 000	955 000
869/1	ostatní plocha	1 758	5 000	8 790 000
869/3	zastavěná plocha a nádvoří	60	4 350	261 000
Celkem		14 424		70 822 600

3.2.3.5. Rekapitulace porovnávacího ocenění

Název	Hodnota
Stavby a jimi zastavěné pozemky	26 864 000,00 Kč
Nezastavěné pozemky a pozemky zastavěné cizími stavbami	70 822 600,00 Kč
Celkem	97 686 600,00 Kč

3.2.4. Rekapitulace ocenění - areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno

Způsob ocenění	Hodnota
Věcná hodnota	176 663 600,00 Kč
Výnosová hodnota	40 926 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	97 686 600,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	97 690 000,00 Kč

3.3. Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno

Na základě provedeného průzkumu daného segmentu realitního trhu bylo zjištěno, že v okolí oceňované nemovité věci se garáže nabízí v rozmezí od cca 200 000 Kč až 215 000 Kč. Jelikož oceňovaná garáž není plnohodnotná (má poloviční půdorysnou plochu než u běžných garáží a slouží k uskladnění jednostranných vozidel), stanovujeme obvyklou cenu garáže ve výši **100 000 Kč**.

3.4. Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník

3.4.1. Nákladové ocenění

3.4.1.1. Stavby

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2017.

1 Rekreační zařízení Jeseník		
Zatřídění dle JKSO	801.71	
	Budova pro spol. ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvárnic a bloků	
Zastavěná plocha	m ²	229,00
Obestavěný prostor	m ³	2 448,01
Základní hodnota	Kč/m ³	6 913
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 203
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	15 185 006
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	15 185 006
Stáří objektu	let	56
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	56%
Hodnota po opotřebením	Kč	6 681 403

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Rekreační zařízení Jeseník	Kč	15 185 006
Hlavní stavby celkem		Kč	15 185 006
Příslušenství hlavních staveb ve výši:	5%	Kč	759 250
CELKEM (po zaokrouhlení)		Kč	15 944 000

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Rekreační zařízení Jeseník	Kč	6 681 403
Hlavní stavby celkem		Kč	6 681 403
Příslušenství hlavních staveb ve výši:	5%	Kč	334 070
CELKEM (po zaokrouhlení)		Kč	7 015 000

3.4.1.2. Pozemky

Pro stanovení hodnoty pozemků byla využita cena srovnávací, která v daném případě nejvěrněji popisuje skutečný stav. Pro dané pozemky, umístěné ve významné lázeňské oblasti v okresním městě, lze uvažovat s obvyklou cenou ve výši 800 Kč/m².

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1500	zastavěná plocha a nádvoří	251	800	200 800
1501	ostatní plocha	2 578	800	2 062 400
1502	ostatní plocha	172	800	137 600
Celkem		3 001		2 400 800

3.4.1.3. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	7 015 000
Hodnota pozemků	2 400 800
CELKEM	9 415 800


3.4.2. Porovnávací ocenění

3.4.2.1. Srovnatelné nemovité věci

Provedeným šetřením v realitní inzerci na internetu, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu jsme našli šest srovnatelných nemovitých věcí (rekreačních objektů), které jsme se rozhodli použít pro porovnávací metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, způsob využití, technický stav, vliv souvisejících pozemků a další.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,90, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Přehled srovnatelných nemovitých věcí je uveden v následující tabulce.

Srovnatelné nemovité věci		
1.	Ubytovací zařízení, Priessnitzova, Jeseník, okres Jeseník	
	Užitná plocha [m ²]	580
	Výměra pozemků [m ²]	64 757
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	10 294 118
	Cena v Kč/m ²	17 748
	Cena v Kč/m ² po úpravě	17 748
	Zdroj ceny	RE/MAX Profit

Penzion Gräfenberg v Jeseníku na ulici Priessnitzova. Penzion s více než 150 let dlouhou tradicí je postaven u prameniště Geniova pramene. Právě tomuto prameni vděčí zdejší kraj za vznik Priessnitzových léčebných lázní. V roce 1990 došlo k první, velice nákladné rekonstrukci objektu. Od té doby penzion disponuje restaurací o 30-ti stolech, baru, moderně vybavenou kuchyní o výměře 215 m², a terasou o výměře 70 m² se vstupem z hlavní ulice, vše situováno v 1.np. Ve 2.np se nachází soukromý byt o výměře 170 m² a rehabilitační místnost s hydro-masážní vanou, se vstupem ze soukromého parkoviště. Ve 3.np je ubytovací část, k dispozici je společenská místnost s TV a 8 různě velkých pokojů, některé se sociálním zařízením přímo v pokoji, pro jiné je koupelna a toalety na chodbě. K penzionu patří i hospodářská budova s možností ustájení až 5-ti koní. Kromě zastavěné plochy a nádvoří o výměře 694 m² jsou součástí prodeje i přilehlé pozemky, vedené jako travní porost, o celkové výměře 64.757 m².

2. Ubytovací zařízení - Lipovská, Jeseník, okres Jeseník



Užitná plocha [m ²]	1 500
Výměra pozemků [m ²]	890
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	8 725 490
Cena v Kč/m ²	5 817
Cena v Kč/m ² po úpravě	5 817
Zdroj ceny	AVAREAL

Multifunkční nemovitost - Hotel Staříč, který se nachází v centru města Jeseník. Jedná se o prostornou, podsklepenou a členitou stavbu s restaurací, pivnicí, hotelovou částí, komerční částí s kanceláři a malometrážními byty k pronájmu. V I. NP, které je celé bezbariérové, je zavedená pivnice a restaurace se salónekem. Kuchyně je standardně vybavena a je v souladu s hygienickými normami. V přízemí je dále provozní kancelář, sklady, kotelna. Obě provozovny mají vlastní WC, každá vlastní vchod a funguje samostatně, mohou však být propojeny stávající hlavní chodbou na jeden velký provoz. Ve II. NP je hotelová recepce, 5x kancelář, 1x větší pokoj se sprchou a toaletou, velká zastřešená terasa, dva nově zrekonstruované byty, 2+1 a 1+1. Ve III. NP je 5 dvoulůžkových pokojů a 1 jednolůžkový pokoj s koupelnou a WC, TV, WiFi. Ve druhé polovině tohoto patra byly vybudovány v roce 2012 tři podkrovní byty 1+KK. Od hotelové části jsou odděleny. Dále dva sklady pro hotelové prádlo, komora s pračkou a sušičkou a půdní sklad. Přimo pod střechou se nachází prostorná půda, která je využívána jako skladovací prostory. V objektu je zabudována vzduchotechnika, dvě samostatné počítačové sítě, tři sítě wifi, rozvod tel. připojení (vlastní ústředna), TV rozvod vč. satelitu. Sklep je využíván na uskladnění sudů a je vybaven výtahem. Topení pro celý dům a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel a plynové boilersy umístěné v kotelně v přízemí domu. Velké městské parkoviště před domem zaručuje snadné parkování. Hotel je kompletně zařízen a veškeré vybavení a zařízení je součástí kupní ceny. Nový majitel může okamžitě pokračovat v činnosti. Všechny prostory jsou v provozu a pronajaty (restaurace, pivnice, kanceláře, hotelová část s recepcí i byty). Hlavní předností nabízené nemovitosti je vedle výborné polohy vynikající stav všech prostor, jelikož všechny prošly za posledních 5 let postupně rekonstrukcí.

3. Ubytovací zařízení - Kalvodova, Jeseník, okres Jeseník



Užitná plocha [m ²]	1 017
Výměra pozemků [m ²]	3 709
Datum prodeje	nabídková cena
Cena v Kč	12 000 000
Cena v Kč/m ²	11 799
Cena v Kč/m ² po úpravě	11 799
Zdroj ceny	PLL a. s.

Dětská léčebna Karolina umístěná v blízkosti lázní na ulici Kalvodova ve městě Jeseník, včetně souvisejících přilehlých staveb a pozemků. Jedná se o podsklepenou zděnou stavbu napojenou na veškeré sítě s vytápěním vlastní plynovou kotelnou. Komplex obsahuje ubytovací prostory, jídelnu s výdejnou stravy, prostory pro podávání léčebných procedur a venkovní oplocené multifunkční hřiště s umělým povrchem o ploše 609 m². Stavba je stále užívána a je v odpovídajícím technickém stavu.

4. Ubytovací zařízení - Adolfovice - Bělá pod Pradědem, okres Jeseník		
	Užitná plocha [m ²]	300
	Výměra pozemků [m ²]	648
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	2 571 429
	Cena v Kč/m ²	8 571
	Cena v Kč/m ² po úpravě	8 571
	Zdroj ceny	RE/MAX Elite Reality
	<p>Pension s restaurací v Jeseníku Adolfovicích 1 km od Jeseníku u hlavní silnice do Jeseníku. Možnost odkoupení i rodinného domu vedle penzionu. Okolo domu i penzionu zahrada, parkoviště, venkovní posezení, dětské hřiště a technická budova. Restaurační provoz s 40 místy k sezení, zařízenou kuchyní, kancelář, sklady, tech. zázemí. Ubytování je ve 4 pokojích s 13 lůžky s možností přistýlky. Každý pokoj má samostatné sociál. zázemí a dva pokoje mají kuchyňské kouty se samostatnými měřiči energií a je možné je pronajmout jako BJ 1+kk a jsou v současné dlouhodobě pronajaty. Přístup ubytovaných je z penzionu nebo samostatným vchodem vedle restaurace. Před penzionem je venkovní posezení a parkoviště a vedle penzionu je další kryté venkovní posezení. Prodej kompletním vybavením nábytkem a kuchyňským zařízením. Do Jeseníku km, do lázní 2 km, sjezdovky SKI Filipovice 4 km, Ramzová 8 km...</p>	
5. Ubytovací zařízení - Ostružná - Ramzová, okres Jeseník		
	Užitná plocha [m ²]	750
	Výměra pozemků [m ²]	10 000
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	7 500 000
	Cena v Kč/m ²	10 000
	Cena v Kč/m ² po úpravě	10 000
	Zdroj ceny	Sreality
	<p>Horský penzion v obci Ramzová. Kapacita 45 lůžek. Součástí penzionu byt pro majitele 3+KK. Vybavení: Kuchyně, jídelna, bar s krbem, kulečnick, herna, ping-pong, krytý vyhřívavý bazén 9x3,5 m. Osm pokojů 3-6 lůžkových, Dva samostatné apartmány každý pro 5 osob. Pozemky cca 10.000 m². Velmi vysoká obsazenost jak v zimních, tak letních měsících.</p>	
6. Ubytovací zařízení - Lipová - Lázně - Bobrovník, okres Jeseník		
	Užitná plocha [m ²]	929
	Výměra pozemků [m ²]	3 833
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	9 667 900
	Cena v Kč/m ²	10 407
	Cena v Kč/m ² po úpravě	10 407
	Zdroj ceny	Bohemian Estates
	<p>Krásný penzion situovaný na okraji obce Lipová Lázně v nádherném prostředí nedaleko obce Jeseník. Jedná se o kompletně rekonstruovanou nemovitost (2009 dokončena rekonstrukce bytu, v roce 2011 dokončena rekonstrukce apartmánů) s důrazem na kvalitu, úspornost provozu, odkazem na původní prvky a s respektem k okolní zástavbě. Celková plocha pozemku činí 3833 m². Penzion má 3 apartmány (poskytující vlastní sprchu, toaletu a kuchyňkou, v každém apartmánu jsou 2 ložnice a je určen pro 1 až 6 osob) a 6 samostatných pokojů se sprchou a toaletou (celkem 28 lůžek). Jeden pokoj je uzpůsoben pro osoby s tělesným postižením. V přízemí jsou společné prostory – místnost, kde se podávají snídaně a bar. V této části je taktéž skladovací místnost, kde je pod podlahou bazén, je zde tak možno vybudovat wellness zónu a wc (dámy, páni), v mezipatře pak zázemí pro personál (sprcha, sklad). V podzemním podlaží je garáž a další skladovací prostory. V levé části budovy je samostatná bytová jednotka 5+1, kterou užívá momentálně</p>	

majitel a může být jednoduše k dispozici pro rozšíření ubytovací kapacity. Vedle nemovitosti jsou pak další možnosti skladování. Jsou zde též sklepní prostory, jež je možno užívat např. jako vinárnu a půda, která představuje další potenciální prostor pro rozšíření. Celková plocha činí 929 m² (byt – 266 m², ubytování 663 m²). Vytápění zajišťuje plynový kotel (penzion) a kotel na uhlí/dřevo, jež vytápí bytovou jednotku (může být napojena na pl. kotel). Jedná se o nádherné místo nabízející mnoho volnočasových aktivit jak v letním (cyklo/pěší turistika, lázeňské aktivity v proslulých "Priessnitzových lázních" v obci Lázně Jeseník), tak zimní období (běžkařské tratě, sjezdové lyžování v okolních areálech). Penzion momentálně generuje velmi zajímavý zisk (cca 7%/rok 2016) s předpokladem růstu v dalších letech a je perfektně etablovaný na serveru Booking.com (rating 8,9). Cena je uvedena vč. movitých věcí (v části penzionu), bez provize RK (5%+DPH).

3.4.2.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² užité plochy objektu.

Analýza jednotkové ceny										
Č. obj.	Cena [Kč/m ²]	Koef. nab. cen	Cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m ²]
				poloha	velikost	techn. stav	vliv pozemků	jiné		
1	17 748	0,90	15 974	1,00	0,96	1,15	1,25	1,10	1,52	10 523
2	5 817	0,90	5 235	1,00	0,91	1,15	0,85	0,90	0,80	6 539
3	11 799	0,90	10 619	1,00	0,93	1,10	1,00	1,00	1,02	10 381
4	8 571	0,90	7 714	0,90	1,01	1,05	0,90	1,00	0,86	8 980
5	10 000	0,90	9 000	0,90	0,94	1,10	1,10	1,05	1,07	8 373
6	10 407	0,90	9 366	0,90	0,93	1,15	1,00	1,05	1,01	9 267
Minimální cena										6 539
Průměrná cena										9 011
Maximální cena										10 523
Jednotková cena v Kč/m²										9 010
Směrodatná odchylka										1 338
Směrodatná odchylka +										10 348
Směrodatná odchylka -										7 672
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu									
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu									
K ₃	Koeficient úpravy na stavebně technický stav a vybavení									
K ₄	Koeficient úpravy vliv příslušejících pozemků									
K ₅	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti									
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅)										

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (rekreačního zařízení v k.ú. Jeseník), stanovená metodou porovnávací, **9 010 Kč/m²**.

3.4.2.3. Výpočet celkové ceny

<i>Výpočet celkové ceny</i>			
Oceňovaný nemovitý majetek	Užitná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena [Kč]
Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník	509,60	9 010	4 591 496
Hodnota nemovitých věcí stanovená metodou porovnávací			4 591 000

3.4.3. Rekapitulace ocenění - rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník

<i>Způsob ocenění</i>	<i>Hodnota</i>
Věcná hodnota	9 415 800,00 Kč
Porovnávací hodnota	4 591 000,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	4 590 000,00 Kč

3.5. Pozemky u bývalé nocležny v k.ú. Býkovice, obec Býkovice



3.5.1. Porovnávací ocenění

3.5.1.1. Srovnatelné nemovité věci

Provedeným šetřením v realitní inzerci na internetu, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu jsme našli deset srovnatelných nemovitých věcí (stavebních pozemků), které jsme se rozhodli použít pro porovnávací metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, způsob využití a další.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,90, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Přehled srovnatelných nemovitých věcí je uveden v následující tabulce

Srovnatelné nemovité věci		
1.	Stavební pozemek - Býkovice, okres Blansko	
	Výměra [m ²]	1 200
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	1 200 000
	Cena v Kč/m ²	1 000
	Cena v Kč/m ² po úpravě	1 000
	Zdroj ceny	TAJOVSKÝ reality
Jedná se o prodej mírně svažitého stavebního pozemku v obci Býkovice. Pozemek je obdélníkového tvaru s rozlohou 1200 m ² s možností rozšíření až na celkovou výměru 2878 m ² . Při rozšíření pozemku se nabízí možnost stavby dvou rodinných domů. K pozemku vede asfaltová příjezdová komunikace a je z něj krásný výhled do okolí. Díky jeho orientaci nabízí dostatek světla po celý den. V dosahu pozemku jsou veškeré inženýrské sítě: vodovod, elektřina, kanalizace a zemní plyn. Velkou výhodou pozemku je jeho obdélníkový tvar, umístění v klidné lokalitě, pěkný výhled do okolí, veškeré inženýrské sítě v dosahu. možnost zvolit výměru pozemku a to 1200 m ² nebo 2878 m ² . Obec Býkovice leží 11 km severozápadně od Blanska a jihozápadně od Boskovic, obě města nabízí veškerou občanskou vybavenost. V obci se nachází mateřská škola, restaurace.		
2.	Stavební pozemek - Blansko - Dolní Lhota, okres Blansko	
	Výměra [m ²]	2 224
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	1 742 000
	Cena v Kč/m ²	783
	Cena v Kč/m ² po úpravě	783
	Zdroj ceny	Reality Hynštová
Rovinatý pozemek v k.ú. Dolní Lhota u Blanska určený územním plánem k výstavbě rodinného domu (zástavba venkovského typu). Pozemek o celkové výměře 2.224 m ² a uliční šířce cca 28 m se nachází těsně před obcí Spešov. IS jsou v blízkosti pozemku. V obci Spešov je velmi pěkné prostředí a lidé zde rádi navštěvují oblíbené koupaliště. V obci je také samoobsluha, kadeřnictví, dětské hřiště, víceúčelové hřiště, rozhledna, knihovna...Dopravní spojení s městem Blanskem zajišťuje IDS a v Dolní Lhotě je vlaková zastávka.		

3. Stavební pozemek - Voděrady, okres Blansko		
	Výměra [m ²]	2 145
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	1 480 050
	Cena v Kč/m ²	690
	Cena v Kč/m ² po úpravě	690
	Zdroj ceny	KRP realitní služby s. r. o.
<p>Stavební pozemek o celkové velikosti 2145 m² v obci Voděrady u Kunštátu v okrese Blansko. Pozemek je rovinatý, veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, je vhodný pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu, dvojdomu nebo dvou samostatně stojících rodinných domů. V obci je mateřská školka, základní škola do 4. třídy (další ročníky v Boskovicích - 10 min autobusem), obecní úřad, obchod. Dobré dopravní spojení do Kunštátu - 8 km, Boskovic - 10 km, Blanska - 17 km a i Tišnova - 27 km.</p>		
4. Stavební pozemek - Újezd u Černé Hory, okres Blansko		
	Výměra [m ²]	1 177
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	1 059 300
	Cena v Kč/m ²	900
	Cena v Kč/m ² po úpravě	900
	Zdroj ceny	COLOSEUM NEMOVITOSTI, s.r.o.
<p>Mírně svažité stavební pozemek o celkové výměře 1 177 m² v obci Újezd u Černé Hory, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Uliční šíře parcely je 10 m, délka 118 m. Veškeré inženýrské sítě se nacházejí ve vzdálenosti do 5 m od hranice parcely, k níž vede příjezdová cesta. Obec Újezd u Černé Hory leží na strategickém místě u rychlostní komunikace Brno - Svitavy, je velmi dobře dopravně dostupná do Blanska i Boskovic.</p>		

3.5.1.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² výměry pozemku.

Analyza jednotkové ceny									
Č. obj.	Cena [Kč/m ²]	Koef. nab. cen	Cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m ²]
				poloha	velikost	využití	jiné		
1	1 000	0,90	900	1,00	0,97	1,25	1,05	1,27	707
2	783	0,90	705	1,05	0,93	1,25	1,00	1,22	578
3	690	0,90	621	1,00	0,93	1,25	1,00	1,16	534
4	900	0,90	810	1,00	0,97	1,25	1,00	1,21	668
Minimální cena									534
Průměrná cena									622
Maximální cena									707
Jednotková cena v Kč/m²									620
Směrodatná odchylka									69
Směrodatná odchylka +									689
Směrodatná odchylka -									551
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu								
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu								
K ₃	Koeficient úpravy na využití								
K ₄	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti								
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄)									

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (pozemků u bývalé nocležny v k.ú. Býkovice), stanovená metodou porovnávací, **620 Kč/m²**.

3.5.1.3. Výpočet celkové ceny

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celková cena [Kč]
Pozemky u bývalé nocležny v k.ú. Býkovice	826,00	620	512 120
Hodnota nemovitých věcí stanovená metodou porovnávací			512 120

3.5.2. Rekapitulace ocenění - pozemky u bývalé nocležny v k.ú. Býkovice, obec Býkovice

Způsob ocenění	Hodnota
Porovnávací hodnota	512 120,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	512 120,00 Kč

3.6. Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno




3.6.1. Porovnávací ocenění


3.6.1.1. Srovnatelné nemovité věci

Provedeným šetřením v realitní inzerci na internetu, v realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu jsme našli deset srovnatelných nemovitých věcí (garáž v parkovacím domě), které jsme se rozhodli použít pro porovnávací metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, technický stav a další.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,90, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Přehled srovnatelných nemovitých věcí je uveden v následující tabulce.

Srovnatelné nemovité věci		
1.	Garážové stání - Božetěchova, Brno - Královo pole, okres Brno - město	
	Užitná plocha [m ²]	11
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	250 000
	Cena v Kč/m ²	22 727
	Cena v Kč/m ² po úpravě	22 727
	Zdroj ceny	Realitní kancelář Reality IQ a.s.
Parkovací stání v srdci města Brna – Královo pole v Novostavbě bytového domu Kadetka na ulici Božetěchova. Prostorné podzemní garáže poskytují maximální servis a komfort 21. století, automatický vrátný ovládaný přes mobilní telefon, odvětrávání výfukových spalin, automatické osvětlení, bezpečnostní systém, protipožární ochranu, výtah. Cena garážového stání je stanovena na 250.000 včetně DPH plus provize realitní kanceláří.		
2.	Garážové stání - Klíčova, Brno - Černovice, okres Brno - město	
	Užitná plocha [m ²]	15
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	295 238
	Cena v Kč/m ²	19 683
	Cena v Kč/m ² po úpravě	19 683
	Zdroj ceny	ARTOSS realitní kancelář, s. r. o.
Podzemní garážové stání v bytovém komplexu Klíčova, přístupné z ulice Klíčova v městské části Brno – Černovice.		
3.	Garážové stání - Jírova, Brno - Líšeň, okres Brno - město	
	Užitná plocha [m ²]	14
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	195 000
	Cena v Kč/m ²	13 929
	Cena v Kč/m ² po úpravě	13 929
	Zdroj ceny	Develop reality
Kryté garážové stání v Brně v Líšni na ulici Jírova. Jedná se o rohové garážové stání. Garáž disponuje vraty na dálkové ovládání a senzorem řízeným osvětlením. Stání je vybavenou bezpečnostní kamerou.		

4. Garážové stání - Brno - Černovice, okres Brno - město		
	Užitná plocha [m ²]	20
	Datum prodeje	nabídková cena
	Cena v Kč	290 000
	Cena v Kč/m ²	14 500
	Cena v Kč/m ² po úpravě	14 500
	Zdroj ceny	RK Čampa
<p>Garážové stání v suterénu novostavby bytového domu v lokalitě Černovice. Nabízí se prodej jednoho i více garážových stání v novostavbě budovy. Suterénní část má tři úrovně podlah, parkovací místo s výměrou 20 m², výjezd zajištěn vraty na dálkové ovládání, i možnost přes telefon. Stání je okamžitě volné, vlastnický podíl na pozemku garáží zapsán v katastru nemovitostí.</p>		

3.6.1.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² užitné plochy objektu.

Analýza jednotkové ceny									
Č. obj.	Cena [Kč/m ²]	Koef. nab. cen	Cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m ²]
				poloha	velikost	tech. stav.	jiné		
1	22 727	0,90	20 455	1,05	1,05	1,05	0,90	1,04	19 633
2	19 683	0,90	17 714	1,05	1,03	1,00	0,90	0,97	18 199
3	13 929	0,90	12 536	1,00	1,03	1,00	0,90	0,93	13 523
4	14 500	0,90	13 050	1,05	1,00	1,05	0,90	0,99	13 152
Minimální cena									13 152
Průměrná cena									16 127
Maximální cena									19 633
Jednotková cena v Kč/m²									16 130
Směrodatná odchylka									2 838
Směrodatná odchylka +									18 968
Směrodatná odchylka -									13 292
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu								
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu								
K ₃	Koeficient úpravy na stavebně technický stav a vybavení								
K ₄	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti								
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄)									

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (garáže v k.ú. Nový Lískovec), stanovená metodou porovnávací, **16 130 Kč/m²**.

3.6.1.3. Výpočet celkové ceny

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celková cena [Kč]
Garáž v k.ú. Nový Lískovec	22,83	16 130	368 324
Hodnota nemovitých věcí stanovená metodou porovnávací			368 000

3.6.2. Rekapitulace ocenění - garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno

Způsob ocenění	Hodnota
Porovnávací hodnota	368 000,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	370 000,00 Kč

4. REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN NEMOVITÉHO MAJETKU

Název	Hodnota (Kč)
1) Ústřední autobusové nádraží Brno – Zvonařka (pozemky a zastřešení) v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá	169 120 000
2) Areál opravy a údržby v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 235 pro k.ú. Trnitá	97 690 000
3) Garáž (sklad) v k.ú. Stránice, obec Brno, zapsáno na listu vlastnictví č. 949 pro k.ú. Stránice	100 000
4) Rekreační zařízení v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, zapsáno na listu vlastnictví č. 664 pro k.ú. Jeseník	4 590 000
5) Pozemky v k.ú. Býkovice, obec Býkovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 32 pro k.ú. Býkovice	512 120
6) Garáž v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, zapsáno na listech vlastnictví č. 2919 a 2842 pro k.ú. Nový Lískovec	370 000
CELKEM	272 382 120

Příloha č. 4

Listy vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	46347151	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
795/1	625	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/1</i>				
795/2	697	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/2</i>				
795/3	30	ostatní plocha	jiná plocha	
795/4	693	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/4</i>				
795/5	634	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/5</i>				
795/6	66	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/6</i>				
795/7	42	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/7</i>				
795/8	540	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/8</i>				
795/9	128	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 795/9</i>				
796/1	6400	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
796/2	177	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 796/2</i>				
796/3	45	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
796/4	498	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 796/4</i>				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

796/5	37 zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
796/6	2 zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
797/1	194 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 797/1</i>		
797/2	125 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 797/2</i>		
798/1	1176 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 446</i>		
798/2	760 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 136, jiná st., LV 446</i>		
798/3	54 ostatní plocha	jiná plocha
800/2	926 ostatní plocha	dráha
800/3	7 ostatní plocha	jiná plocha
801/1	1443 ostatní plocha	manipulační plocha
801/2	842 ostatní plocha	manipulační plocha
801/3	88 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 801/3</i>		
802/1	343 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 490, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 802/1</i>		
802/2	191 ostatní plocha	jiná plocha
868	89 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 868</i>		
869/1	1758 ostatní plocha	jiná plocha
869/3	60 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 392</i>		
878	294 ostatní plocha	zeleně
879/2	419 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 411, obč.vyb., LV 10001</i>		
882/2	57 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb., LV 354</i>		
882/5	63 ostatní plocha	jiná plocha
882/7	686 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 470, obchod, LV 597</i>		

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610950 Trnitá List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

883/1	465	ostatní plocha	zeleň
883/3	191	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 392			
883/4	75	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 392			
1166/1	403	ostatní plocha	zeleň
1166/2	133	ostatní plocha	zeleň
1166/3	262	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 392			
1166/10	93	ostatní plocha	zeleň
1166/11	6	ostatní plocha	zeleň
1166/12	9	ostatní plocha	zeleň
1166/13	1	ostatní plocha	zeleň
1168/1	20379	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 512, doprava, LV 446			
1169/1	656	ostatní plocha	zeleň

Stavby
Typ stavby
Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

bez čp/če	jiná st.	768/13, LV 10001 796/3
-----------	----------	---------------------------

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Předkupní právo

AUPARK Brno, spol. s r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27686078	Parcela: 1168/1 Parcela: 882/2 Parcela: 882/5 Parcela: 882/7 Parcela: 883/1 Parcela: 883/3 Parcela: 883/4	V-8644/2006-702 V-8644/2006-702 V-8644/2006-702 V-8644/2006-702 V-8644/2006-702 V-8644/2006-702 V-8644/2006-702
---	---	---

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 13.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.

V-8644/2006-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/1	Parcela: 882/2 Parcela: 882/5 Parcela: 882/7	V-703/2012-702 V-703/2012-702 V-703/2012-702
-----------------	--	--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/2

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/3

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/4

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/5

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

smlouvy

Jednotka: 470/6

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/7

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/8

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/9

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/10

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/11

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/12

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/13

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II a čl.III smlouvy do 31.12.2022 nebo do doby specifikované v čl.VI odst.6 smlouvy

Jednotka: 470/14

Parcela: 882/2

V-703/2012-702

Parcela: 882/5

V-703/2012-702

Parcela: 882/7

V-703/2012-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-703/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Změna číslování parcel
dle ZPMZ 480-129/2000

Parcela: 796/6

Z-3100037/2001-702

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 796/4

Z-10139/2001-702

Parcela: 883/4

Z-10139/2001-702

Parcela: 883/1

Z-10139/2001-702

Parcela: 795/5

Z-10139/2001-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2704/1992 Osvědčení o rozhodnutí zakladatele ze dne 27.4.1992
-čj NZ 358/92, N 476/92.

POLVZ:81/1992

Z-3100081/1992-702

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

- o Jiná listina číslo 711/1994 Osvědčení prohlášení o vlastnickém právu ze dne 7.11.1994
-čj NZ 308/94, N 327/94.

POLVZ:197/1994

Z-3100197/1994-702

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

- o Jiná listina číslo 711/1994 Osvědčení prohlášení o vlastnickém právu ze dne 7.11.1994
-čj NZ 308/94, N 327/94.

POLVZ:29/1995

Z-3100029/1995-702

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

- o Kolaudační rozhodnutí 6552/1995 ze dne 4.3.1996, čj.SÚ 6552/95-Od/487/No.

POLVZ:78/1996

Z-3100078/1996-702

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

- o Kolaudační rozhodnutí 40433/1996 ze dne 7.1.1996, čj. VRS 40433/96-Od/428/No.

POLVZ:15/1998

Z-3100015/1998-702

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.12.2017 14:49:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	46347151	
B Nemovitosti		
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Stránice, č.e. 91	garáž	1635, LV 8
B1 Jiná práva - Bez zápisu		
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Smlouva kupní ze dne 10.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2006.		
	V-6518/2006-702	
Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	RČ/IČO: 46347151	
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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

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

Vyhotoveno: 20.12.2017 14:51:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536385 Jeseník

Kat.území: 658723 Jeseník

List vlastnictví: 664

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	46347151			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1500	251	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jeseník, č.p. 266, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1500				
1501	2578	ostatní plocha	zeleň	vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.
1502	172	ostatní plocha	ostatní komunikace	vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D Jiné zápisy				
Typ vztahu				
Oprávnění pro		Povinnost k		
o Změna výměr obnovou operátu				
	Parcela: 1500		Z-3268/2011-811	
	Parcela: 1502		Z-3268/2011-811	
	Parcela: 1501		Z-3268/2011-811	
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Jiná listina číslo 325/1992 Rozhodnutí ministra pro hospodářskou politiku a rozvoj ČR ze dne 19.8.1992.				
	POLVZ:1352/1995		Z-22501352/1995-811	
Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno			RČ/IČO: 46347151	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536385 Jeseník

Kat.území: 658723 Jeseník

List vlastnictví: 664

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.12.2017 14:54:48

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581461 Býkovice

Kat.území: 616524 Býkovice

List vlastnictví: 32

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	46347151	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
153/52	771	ostatní plocha	manipulační plocha	
153/53	55	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

Parcela: 153/53	Z-7039/2012-701
Parcela: 153/52	Z-7039/2012-701

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Jiná listina číslo 1052/1995 ROZHODNUTÍ O ZRUŠENÍ S.P.CS.AUTOMOBILOVA DOPRAVA BRNO-MESTO ZE DNE 19.8.1992.CAST PRIVATIZACNIHO PROJEKTU ZE DNE 24.10.1991.ZAKLADATELSKA LISTINA CSAD BRNO-MESTO A.S. ZE DNE 27.4.1992.VYPIS Z OBCHODNIHO REJSTRIKU C.73171/94 ZE DNE 12.10.1994.USNESENÍ OKRESNIHO SOUDU PRO BRNO VENKOV ZE DNE 16.7.1993 C.RG.B 760/4/65.

POLVZ:21/1995

Z-4100021/1995-701

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.12.2017 14:53:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 2842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Blumaier Zdeněk, Svážná 394/3, Nový Lískovec, 63400 Brno	640722/2063	151/5687
Číkl Jaromír Ing., Oblá 459/79, Nový Lískovec, 63400 Brno	430403/459	230/5687
ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	46347151	230/5687
Dopita Bohumil Ing., Jana Švermy 5230/12, 79601 Prostějov	840511/3541	151/5687
Friml Zbyněk, Oblá 403/35, Nový Lískovec, 63400 Brno	800402/4017	151/5687
Hlaváč Zdeněk, K Babě 595/17, Medlánky, 62100 Brno	450815/068	151/5687
Horák Rudolf Ing., Oblá 408/39, Nový Lískovec, 63400 Brno	380809/040	151/5687
Hulíková Jana, Spodní 675/12, Bohunice, 62500 Brno	605403/1269	151/5687
SJM Kaplan Josef Ing. a Kaplanová Marta, Slunečná 479/2, Nový Lískovec, 63400 Brno	650707/0768 745424/3797	151/5687
Kazatel Ladislav, Ukrajinská 539/7, Bohunice, 62500 Brno	530221/170	151/5687
Kouřil Josef, Svážná 396/5, Nový Lískovec, 63400 Brno	580413/1894	151/5687
Koželouhová Dagmar Ing., Tusarova 1438/10, Holešovice, 17000 Praha 7	686017/6675	151/5687
Kubiček Michal, Svážná 396/5, Nový Lískovec, 63400 Brno	660827/0460	151/5687
Lang Alois, Valouškova 576/13, Bystrc, 63500 Brno	461127/457	151/5687
Langová Gabriela, Svážná 395/7, Nový Lískovec, 63400 Brno	825922/3786	151/5687
Machálková Dagmar, Oblá 459/79, Nový Lískovec, 63400 Brno	686109/1182	151/5687
SJM Mohelský Miroslav Ing. a Mohelská Anna, Svážná 381/4, Nový Lískovec, 63400 Brno	520707/074 525922/044	230/5687
SJM Otrýsal Zdeněk a Otrýsalová Ludka, Jírovcova 545/13, Kohoutovice, 62300 Brno	660303/0973 695127/4066	230/5687
Pecka Oldřich, Slunečná 480/4, Nový Lískovec, 63400 Brno	580920/1937	151/5687
Plevová Šárka Mgr., Kachlíkova 888/10, Bystrc, 63500 Brno	875609/4237	151/5687
Podroužková Petra Ing., Polní 391/20, Štýřice, 63900 Brno	795106/3802	230/5687
Pokorný Věroslav, Pod kaštany 2281/12, Žabovřesky, 61600 Brno	550526/0222	151/5687
Procházka Josef, Oblá 362/3, Nový Lískovec, 63400 Brno	571116/1973	151/5687
Procházka Petr, Oblá 409/41, Nový Lískovec, 63400 Brno	820106/4278	151/5687
Svítil Martin Ing. Ph.D., Máchova 1340/14, Královo Pole, 61200 Brno	790214/3953	230/5687
Šipan Václav Ing., Arbesova 3/3, Lesná, 63800 Brno	580705/1063	151/5687
Šteberl Peter, Jírovcova 553/10, Kohoutovice, 62300 Brno	481211/148	151/5687
SJM Štěpánek Lubomír a Štěpánková Jaruška, Svážná 396/5, Nový Lískovec, 63400 Brno	620105/0416 645730/0784	151/5687
Švarcová Michaela PharmDr., Arbesova 2/2, Lesná, 63800 Brno	815406/4325	151/5687
SJM Tesař Radek a Tesařová Soňa, Svážná 394/3, Nový Lískovec, 63400 Brno	640426/1809 695102/3882	151/5687
Vlasák Jiří, Slunečná 479/2, Nový Lískovec, 63400 Brno	371229/413	151/5687
Vystrčil Jiří Ing., náměstí Hrdinů 257, Telč-Podolí, 58856 Telč	640619/1737	151/11374

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 2842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vystrčilová Jana Ing., náměstí Hrdinů 257, Telč-Podolí, 58856 Telč	725621/1446	151/11374
Winkler Břetislav Mgr., Oblá 473/45, Nový Lískovec, 63400 Brno	590512/1695	151/5687
Zástěra Jiří, Kraskov 19, 53805 Seč	530419/020	230/5687

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

rozestav.

2591/18, LV 10001

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
1	rozestavěná jednotka	2922	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 795106/3802; Podroužková Petra Ing.					
2	rozestavěná jednotka	2947	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 520707/074 525922/044; Mohelský Miroslav Ing. a Mohelská Anna					
3	rozestavěná jednotka	2966	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 815406/4325; Švarcová Michaela PharmDr.					
4	rozestavěná jednotka	2928	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 875609/4237; Plevová Šárka Mgr.					
5	rozestavěná jednotka	2930	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 580705/1063; Šipan Václav Ing.					
6	rozestavěná jednotka	2912	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 580413/1894; Kouřil Josef					
7	rozestavěná jednotka	2925	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 650707/0768 745424/3797; Kaplan Josef Ing. a Kaplanová Marta					
8	rozestavěná jednotka	2913	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 530221/170; Kazatel Ladislav					
9	rozestavěná jednotka	2952	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 840511/3541; Dopita Bohumil Ing.					
10	rozestavěná jednotka	2910	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 660303/0973 695127/4066; Otřisal Zdeněk a Otřisalová Ludka					
11	rozestavěná jednotka	2917	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 430403/459; Číkl Jaromír Ing.					
12	rozestavěná jednotka	2908	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 790214/3953; Svítal Martin Ing. Ph.D.					
13	rozestavěná jednotka	2929	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 590512/1695; Winkler Břetislav Mgr.					
14	rozestavěná jednotka	2943	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 686017/6675; Koželouhová Dagmar Ing.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 2842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
15	rozestavěná jednotka	2905	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 820106/4278; Procházka Petr					
16	rozestavěná jednotka	2946	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 825922/3786; Langová Gabriela					
17	rozestavěná jednotka	2921	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 800402/4017; Friml Zbyněk					
18	rozestavěná jednotka	2916	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 640619/1737; Vystrčil Jiří Ing.					
725621/1446; Vystrčilová Jana Ing.					
19	rozestavěná jednotka	2914	byt.z.	151/5687	1/2
Spoluvlastníci 550526/0222; Pokorný Věroslav					
20	rozestavěná jednotka	2919	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 46347151; ČSAD Brno holding, a.s.					
21	rozestavěná jednotka	2939	byt.z.	230/5687	
Spoluvlastníci 530419/020; Zástěra Jiří					
22	rozestavěná jednotka	2955	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 461127/457; Lang Alois					
23	rozestavěná jednotka	2918	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 380809/040; Horák Rudolf Ing.					
24	rozestavěná jednotka	2906	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 481211/148; Šteberl Peter					
25	rozestavěná jednotka	2909	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 620105/0416 645730/0784; Štěpánek Lubomír a Štěpánková Jaruška					
26	rozestavěná jednotka	2926	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 371229/413; Vlasák Jiří					
27	rozestavěná jednotka	2923	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 660827/0460; Kubíček Michal					
28	rozestavěná jednotka	2924	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 686109/1182; Machálková Dagmar					
29	rozestavěná jednotka	2965	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 571116/1973; Procházka Josef					
30	rozestavěná jednotka	2915	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 450815/068; Hlaváč Zdeněk					
31	rozestavěná jednotka	2911	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 640722/2063; Blumaier Zdeněk					
32	rozestavěná jednotka	2951	byt.z.	151/5687	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 2842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 640426/1809 695102/3882; Tesař Radek a Tesařová Soňa					
33	rozestavěná jednotka	3593	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 580920/1937; Pecka Oldřich					
34	rozestavěná jednotka	3041	byt.z.	151/5687	
Spoluvlastníci 605403/1269; Hulíková Jana					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: rozestav. na parc.
2591/18

V-1158/2005-702

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne
28.01.2005.

Z-8063/2005-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotoval:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.12.2017 14:56:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 00:00:00

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 2919

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno	46347151	

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
20	rozestavěná jednotka		byt.z.	230/5687
Vymezeno v:				
Budova	rozestav., LV 2842			
	na parcele	2591/18, LV 10001		

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva kupní ze dne 02.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2005.

V-1334/2005-702

Pro: ČSAD Brno holding, a.s., Opuštěná 227/4, Trnitá, 60200 Brno

RČ/IČO: 46347151

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.12.2017 14:56:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 5

Ocenění movitého majetku Společnosti

Ocenění movitého majetku - kategorie stroje a zařízení

Inventurní číslo	Název položky	Datum pořízení	Pořizovací cena (Kč)	Ki	Reprodukční pořizovací cena (Kč)	ZA (%)	THN (%)	PS (%)	TH (%)	Časová cena (Kč)	Kp	Obvyklá cena (Kč)
7031540	Startovací vozík	01.12.1982	72 913,00	4,004	291 943,65	90,00	100,00	0,00	10,00	29 194,37	0,30	8 758,00
7032980	Plyn.kotelna 2, Ros.20	01.06.1992	2 049 349,00	1,862	3 815 887,84	90,00	100,00	0,00	10,00	381 588,78	0,40	152 636,00
7032990	Plyn.kotelna 1, Ros.20	01.06.1992	1 137 922,00	1,862	2 118 810,76	90,00	100,00	0,00	10,00	211 881,08	0,40	84 752,00
7033430	Kontejner	01.03.1993	13 800,00	1,710	23 598,00	88,00	100,00	0,00	12,00	2 831,76	0,40	1 133,00
7033440	Kontejner	01.03.1993	13 800,00	1,710	23 598,00	88,00	100,00	0,00	12,00	2 831,76	0,40	1 133,00
7033460	Kontejner	01.03.1993	10 200,00	1,710	17 442,00	88,00	100,00	0,00	12,00	2 093,04	0,40	837,00
7033470	Kontejner	01.03.1993	10 200,00	1,710	17 442,00	88,00	100,00	0,00	12,00	2 093,04	0,40	837,00
7033480	Kontejner	01.03.1993	12 800,00	1,710	21 888,00	88,00	100,00	0,00	12,00	2 626,56	0,40	1 051,00
7034290	Rozvodna H 2	01.11.1993	221 800,00	1,710	379 278,00	88,00	100,00	0,00	12,00	45 513,36	0,40	18 205,00
7034340	Kontejner na odpad	01.05.1994	23 483,00	1,620	38 042,46	86,00	100,00	0,00	14,00	5 325,94	0,40	2 130,00
7034350	Kontejner na odpad	01.05.1994	23 483,00	1,620	38 042,46	86,00	100,00	0,00	14,00	5 325,94	0,40	2 130,00
7034480	Robur-plyn.ohř.Hala III	01.12.1994	89 000,00	1,620	144 180,00	86,00	100,00	0,00	14,00	20 185,20	0,40	8 074,00
7034490	Robur-plyn.ohř.Hala III	01.12.1994	89 000,00	1,620	144 180,00	86,00	100,00	0,00	14,00	20 185,20	0,40	8 074,00
7034510	Vzduch zař.-Hala III	01.12.1994	446 805,00	1,620	723 824,10	86,00	100,00	0,00	14,00	101 335,37	0,40	40 534,00
7034670	Nádrže olej.+přislusens.	01.01.1997	150 650,00	1,368	206 089,20	80,00	100,00	0,00	20,00	41 217,84	0,50	20 609,00
8880007	Počítačová a komunikační síť	02.03.2004	1 101 443,00	1,148	1 264 456,56	90,00	100,00	0,00	10,00	126 445,66	0,60	75 867,00
6033010	Univer.frézka - Ros.2	01.06.1964	82 450,00	4,004	330 129,80	90,00	100,00	0,00	10,00	33 012,98	0,30	9 904,00
7030420	Hrotový soustruh	01.04.1973	61 225,00	4,004	245 144,90	90,00	100,00	0,00	10,00	24 514,49	0,30	7 354,00
7031340	Sloup.vrtáčka PK 203	01.09.1981	30 199,00	4,004	120 916,80	90,00	100,00	0,00	10,00	12 091,68	0,30	3 628,00
7031840	Nakladač UNC 60	01.08.1985	212 000,00	3,662	776 344,00	90,00	100,00	0,00	10,00	77 634,40	0,30	23 290,00
7031910	Mycí zařízení WAP	01.03.1987	22 734,00	3,662	83 251,91	90,00	100,00	0,00	10,00	8 325,19	0,30	2 498,00
7032140	Utahovák matic 1.5	01.02.1988	13 500,00	3,662	49 437,00	90,00	100,00	0,00	10,00	4 943,70	0,30	1 483,00
7032160	Svař.usměř.ZV 315	01.03.1988	22 837,00	3,662	83 629,09	90,00	100,00	0,00	10,00	8 362,91	0,30	2 509,00
7032170	Svař.usměř. ZV 315	01.03.1988	22 838,00	3,662	83 632,76	90,00	100,00	0,00	10,00	8 363,28	0,30	2 509,00
7032230	Utahovák matic TR 1,5	01.03.1988	13 500,00	3,662	49 437,00	90,00	100,00	0,00	10,00	4 943,70	0,30	1 483,00
7032390	Inf.tabule ÚAN	01.12.1989	70 630,00	3,662	258 647,06	90,00	100,00	0,00	10,00	25 864,71	0,30	7 759,00
7032450	Vrtáčka PK 203	01.09.1990	22 132,00	3,432	75 957,02	90,00	100,00	0,00	10,00	7 595,70	0,30	2 279,00
7032470	El.ukazatel času	01.05.1990	36 690,00	3,432	125 920,08	90,00	100,00	0,00	10,00	12 592,01	0,30	3 778,00
7032570	Flowtronic D 210/215	01.08.1991	94 732,00	2,027	192 021,76	90,00	100,00	0,00	10,00	19 202,18	0,30	5 761,00
7033230	Ekolog.WC ÚAN	01.12.1992	20 870,00	1,862	38 859,94	90,00	100,00	0,00	10,00	3 885,99	0,40	1 554,00
7033240	Ekolog.WC ÚAN	01.12.1992	20 870,00	1,862	38 859,94	90,00	100,00	0,00	10,00	3 885,99	0,40	1 554,00
7033340	Osekávačka obložení	01.02.1993	24 900,00	1,710	42 579,00	90,00	100,00	0,00	10,00	4 257,90	0,40	1 703,00
7033400	Mazací lis	01.03.1993	10 400,00	1,710	17 784,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 778,40	0,40	711,00
7034520	Nádrže-olejána Hala III	01.12.1994	266 145,00	1,620	431 154,90	86,00	100,00	0,00	14,00	60 361,69	0,40	24 145,00
8880008	Stacionární informační panely	28.02.2005	1 247 490,00	1,114	1 389 703,86	84,00	100,00	0,00	16,00	222 352,62	0,60	133 412,00
7031411	Zkušeb.přístroj KOCH	01.03.1982	19 280,00	4,004	77 197,12	90,00	100,00	0,00	10,00	7 719,71	0,30	2 316,00
7032800	Disp.čas teplota ÚAN	01.01.1991	31 580,00	2,027	64 012,66	90,00	100,00	0,00	10,00	6 401,27	0,30	1 920,00
7032900	Disp.čas teplota	01.01.1991	31 579,00	2,027	64 010,63	90,00	100,00	0,00	10,00	6 401,06	0,30	1 920,00
8880006	Clock tester - tachografy	29.04.2004	79 994,00	1,148	91 833,11	87,00	100,00	0,00	13,00	11 938,30	0,60	7 163,00
7031610	Vysokozdvíhový DVHM 3222T	01.08.1984	151 497,00	3,731	565 235,31	90,00	100,00	0,00	10,00	56 522,01	0,30	16 957,00
7031890	Vysokozdvíhový vozík	01.12.1986	163 905,00	3,662	600 220,11	90,00	100,00	0,00	10,00	60 022,01	0,30	18 007,00
7032420	Kanálový zvedák	01.03.1990	17 698,00	3,432	60 739,54	90,00	100,00	0,00	10,00	6 073,95	0,30	1 822,00
7032430	Kanálový zvedák	01.03.1990	17 698,00	3,432	60 739,54	90,00	100,00	0,00	10,00	6 073,95	0,30	1 822,00
7032530	Sloup.zved. - 6ks + ovl.	01.06.1991	190 000,00	2,027	385 130,00	90,00	100,00	0,00	10,00	38 513,00	0,30	11 554,00

Ocenění movitého majetku - kategorie stroje a zařízení

Inventární číslo	Název položky	Datum pořízení	Pořizovací cena (Kč)	Ki	Reprodukční pořizovací cena (Kč)	ZA (%)	THN (%)	PS (%)	TH (%)	Časová cena (Kč)	Kp	Obvyklá cena (Kč)
7032810	Hydr.kanálový zvedák	01.01.1991	26 920,00	2,027	54 566,84	90,00	100,00	0,00	10,00	5 456,68	0,30	1 637,00
7032910	Hydr.kanálový zvedák	01.02.1991	26 920,00	2,027	54 566,84	90,00	100,00	0,00	10,00	5 456,68	0,30	1 637,00
7033080	Sloup.zved. - 6ks+ovl.	01.08.1992	162 500,00	1,862	302 575,00	90,00	100,00	0,00	10,00	30 257,50	0,40	12 103,00
7033090	Hydr.kanálový zvedák	01.08.1992	26 920,00	1,862	50 125,04	90,00	100,00	0,00	10,00	5 012,50	0,40	2 005,00
7033100	Hydr.kanálový zvedák	01.08.1992	26 920,00	1,862	50 125,04	90,00	100,00	0,00	10,00	5 012,50	0,40	2 005,00
7033130	6-Sloup.zved.EZ 2461	01.11.1992	238 500,00	1,862	444 087,00	90,00	100,00	0,00	10,00	44 408,70	0,40	17 763,00
7034420	Kanálový zvedák 8 tun	01.11.1994	22 000,00	1,620	35 640,00	86,00	100,00	0,00	14,00	4 989,60	0,40	1 996,00
7034430	Kanálový zvedák 8 tun	01.11.1994	22 000,00	1,620	35 640,00	86,00	100,00	0,00	14,00	4 989,60	0,40	1 996,00
7034440	Kanálový zvedák 8 tun	01.11.1994	22 000,00	1,620	35 640,00	86,00	100,00	0,00	14,00	4 989,60	0,40	1 996,00
7034450	Kanálový zvedák 8 tun	01.11.1994	25 000,00	1,620	40 500,00	86,00	100,00	0,00	14,00	5 670,00	0,40	2 268,00
7034460	Kanálový zvedák 8 tun	01.11.1994	25 000,00	1,620	40 500,00	86,00	100,00	0,00	14,00	5 670,00	0,40	2 268,00
7034530	Sloup.zvedák-6ks+ovl.	01.01.1995	60 000,00	1,508	90 480,00	84,00	100,00	0,00	16,00	14 476,80	0,40	5 791,00
7033560	Mobilní buňka	01.05.1993	83 000,00	1,710	141 930,00	79,00	100,00	0,00	21,00	29 805,30	0,40	11 922,00
0000053	Dřevěná chatka Jeseník	01.12.1989	26 095,00	3,662	95 559,89	80,00	100,00	0,00	20,00	19 111,98	0,30	5 734,00
Celkem movitý majetek - kategorie stroje a zařízení												
											798 676,00	

Ocenění movitého majetku - kategorie motorová vozidla

Specifikace vozidla vč. RZ	Datum pořízení	Pořizovací cena (Kč)	Datum přidělení RZ	Počet ujetých km	Výchozí cena (Kč)	ZAD (%)	ZAP (%)	ZA (%)	THVR (%)	Časová cena (Kč)	Kp	Obvyklá cena (Kč)
Mercedes Benz CLK 500; RZ: 1B6 8787	N/A	N/A	16.12.2003	218 529	1 867 000,00	90,00	64,63	77,32	22,69	423 528,95	0,70	296 470,00
Mercedes Benz CL 500; RZ: 1B6 7777	N/A	N/A	7.5.2003	493 967	1 867 000,00	90,00	100,00	95,00	5,00	93 350,00	0,80	74 680,00
Autobus Škoda 706 RTO-LUX	1.5.1994	176 000,00	_1969	1 586 500	750 000,00	90,00	100,00	95,00	5,00	37 500,00	1,00	37 500,00
Celkem movitý majetek - kategorie motorová vozidla												408 650,00