

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019625/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty u nemovité věci: areálu MORKUS Morava s.r.o. (souboru staveb: č.p. 125 a bez čp/če), parcely č. St.114/1, St.114/4, St.163, St.251, St.253/1, 964/6, 964/7, 964/8, 964/19, 964/25, 964/26, 964/30, 1496/3, 1496/4, 1496/5, 1496/6, 1496/9, 1496/13, 1496/14, 1496/16, 1496/17, to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.549 pro k.ú. Slavíč, obec Hranice, okres Přerov.

Znalec:	Ing. Viktor Kovalec
	Šumperská 523, 788 13 Rapotín telefon: +420731516169 e-mail: odhadykovalec@gmail.com datová schránka: fp8udvw

Zadavatel:	JK Insolv, v.o.s.(insolvenční správce dlužníka MORKUS Morava s.r.o., IČO 278 48 485, sídlem Lazníky 163, 751 25 Lazníky), IČ: 044 85 645
	Dobrovského 1310/64, 612 000 Brno

TRŽNÍ HODNOTA

39 600 000 Kč

Počet stran: 42 a 15 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.11.2025

Vyhotoveno: V Rapotíně 23.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty u nemovité věci: areálu MORKUS Morava s.r.o. (souboru staveb: č.p. 125 a bez čp/če), parcely č. St.114/1, St.114/4, St.163, St.251, St.253/1, 964/6, 964/7, 964/8, 964/19, 964/25, 964/26, 964/30, 1496/3, 1496/4, 1496/5, 1496/6, 1496/9, 1496/13, 1496/14, 1496/16, 1496/17, to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.549 pro k.ú. Slavíč, obec Hranice, okres Přerov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty u nemovité věci: areálu MORKUS Morava s.r.o. (souboru staveb: č.p. 125 a bez čp/če), parcely č. St.114/1, St.114/4, St.163, St.251, St.253/1, 964/6, 964/7, 964/8, 964/19, 964/25, 964/26, 964/30, 1496/3, 1496/4, 1496/5, 1496/6, 1496/9, 1496/13, 1496/14, 1496/16, 1496/17, to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.549 pro k.ú. Slavíč, obec Hranice, okres Přerov.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Stanovení tržní ceny bez zástavních práv.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.11.2025 za přítomnosti znalce a pana Jurici.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Prohlídka na místě samém a zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) LV č. 549 pro k.ú. Slavič, obec Hranice, okres Přerov.
- 2) Kopie katastrální mapy
- 3) Vyhl. MF ČR č.540/2002 Sb., v platném znění
- 4) Zákon číslo 151/1997 Sb., v platném znění.
- 5) Místní šetření ze dne 19.1.2026 spojené s prohlídkou na místě samém
- 6) Informace z MěÚ Hranice
- 7) Platný ÚP města
- 8) Laserový přístroj LeicaDisto lite 5
- 9) Údaje sdělené objednavatelem
- 10) Odborné semináře pořádané společností ČKOM, Asociace znalců a odhadců ČR, z.s., Campanus a Aliaves & Co., a.s. včetně akreditovaných seminářů MV
- 11) Informace od členských kanceláří EKRR, ARK a z internet
- 12) Oceňovací předpisy, vyhlášky, databáze a informace čerpané z odborných publikací (Soudní judikatura – vydává ASPI Publishing, s.r.o., Odhadce a oceňování majetku – vydává Česká komora odhadců majetku, Znalec – vydává Komora soudních znalců České republiky)
- 13) Kokoška, J. Oceňování nemovitostí – díl III. Oceňování obvyklou cenou, 1. vyd. 2000
- 14) Objednávka

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Prohlídka na místě samém, informace sdělené vlastníkem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a

to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro účely tohoto znaleckého posudku je pro zjištění ceny vzhledem k typu nemovitostí použita metoda výnosová.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka na místě samém a zpracování znaleckého posudku v souladu s platnou legislativou.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Prohlídka s měřením a následné zpracování.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Hranice, k.ú. Slavíč

Adresa nemovité věci: Slavíč 125, 753 01 Hranice

Vlastnické a evidenční údaje

MORKUS Morava s.r.o., č. p. 163, 751 25 Lazníky, LV: 549, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici částečnou PD, zpracování dle skutečně zjištěného stavu který odpovídá stavu v KN.

Místopis

Oceňované nemovitosti jsou situovány do jižní okrajové části současně zastavěného území města Hranice, stavebně nesrostlé místní části Slavíč, když se jedná o průmyslovou zónu v daném městě. Přístup je řešen ze zpevněné místní komunikace ve vlastnictví města, jde o veřejně přístupnou MK i pro nákladní automobily. Jde o stávající stabilizovanou lokalitu jež slouží pro výrobu. Dle platného územního plánu města se nemovitosti nachází ve stávajících plochách lehké výroby. Pozemky jsou rovné, v místě se nachází veřejný vodovodní řad, distribuční rozvod NN a plynovod, když hlavní řady leží v blízkosti. V oblasti nejsou známy žádné nadměrné výskyty radonu nebo seismologické poruchy, dle Geoportálu pod hranicí Q 100.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1268/1

město Hranice

Celkový popis nemovité věci

Jde o část areálu v současně zastavěném území města Hranice, stavebně nesrostlé místní části Slavíč, sestávající se z šesti objektů a pozemků sloužící pro skladování a zázemí s kanceláři stavební firmy. Objekty jsou užívané vlastníkem. Přístup přímo ze zpevněné MK na vlastní pozemky. V místě napojení na vodovod, vlastní jímku na parc.č.1496/6.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: 1) Na parc.č. 964/6, 964/7 a 964/8 se nachází stavby hal které nejsou evidovány v KN – nebyly doloženy žádná stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí.

2) K původní hale na parc.č. St.251 byla provedena přístavba na parc.č. 1496/6 která není zakreslena v mapě KN - nebylo doloženo žádné stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí.

3) Na parc.č. 964/7 a 964/8 se nachází látková hala, nejde o nemovitost ale věc movitou.

4) Areál firmy z části zasahuje na pozemek parc.č. 964/5 v k.ú. Slavíč jež je cizího vlastníka - Trna Jiří.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Dle Geoportálu v povodňové zóně pod hranicí Q100.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: 1) Na základě předloženého LV č.549 pro k.ú. Slavíč ze dne 2.4.2025 je na oceňované nemovitosti parc.č. 1496/6 Věcné břemeno spoluužívání spočívající v právu chůze a jízdy pro parc.č. 1496/1. Výše uvedené věcné břemeno nemá vliv na cenu.

2) Na základě předloženého LV č.549 pro k.ú. Slavíč ze dne 2.4.2025 jsou na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní práva ve prospěch České spořitelny. Výše uvedená zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

3) Na základě předloženého LV č.549 pro k.ú. Slavíč ze dne 2.4.2025 jsou na oceňovaných nemovitostech evidovány zákazy zcizení a zatížení. Výše uvedené zákazy nejsou ve znaleckém posudku zohledněny.

4) Na základě předloženého LV č.549 pro k.ú. Slavíč ze dne 2.4.2025 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zahájení exekuce. Výše uvedené není ve znaleckém posudku zohledněno.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Stavby

- 1.1. Budova bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - kanceláře
- 1.2. Hala bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - sklad
- 1.3. Hala bez čp/če na parc.č. St.163
- 1.4. Hala čp/če 125 na parc.č. St.251
- 1.5. Hala bez čp/če na parc.č. St.253/1
- 1.6. Hala bez čp/če na parc.č. 964/6, 964/7 a 964/8
- 1.7. Sklad bez čp/če na parc.č. 964/5, 964/19, 1496/3 a 1496/28
- 1.8. Příslušenství

2. Pozemky

- 2.1. Pozemek

3. Výnosová hodnota

- 3.1.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Seznámení se s podklady, prohlídka a následné zpracování znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

1. Stavby

1.1. Budova bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - kanceláře

Stavba:

Bez čp/če na parc.č. St.114/4 a část St.114/1

Druh:

Jde o budovu s kanceláři a sociálním zařízením.

Konstrukční řešení:

Objekt má základy z betonu. Svislé nosné konstrukce zděné, vnitřní příčky zděné. Stopy s podhledem rovným. ŽB. Zastřešení nízkou sedlovou střechou. Krytina vinyl. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních povrchů tvořeny VC omítkami a malbami. Úpravy vnějších povrchů VC omítky. Vnitřní keramické obklady sociálních zařízení. Dveře dřevěné, plastové. Okna plastová. Podlahy dlažby. Vytápění elektrické podlahové kabely. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty. Rozvod studené a teplé vody, teplá voda z el.bojleru. Odkanalizování všech vpustí. Vybavení sociálního zařízení - WC splachovací, umyvadla. Nemovitost napojena na veřejný vodovodní řad, vlastní jímku, distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Koncová řadová budova, přízemí. V budově kanceláře, komunikační prostory a sociální zařízení.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 1970, v roce 2013 prakticky kompletní rekonstrukce.

Ze stavebně technického hlediska jde o udržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a viditelné vady, stavebně technický stav je dobrý a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
komunikační prostory a sociální zařízení	63,00 m ²	0,00	0,00 m ²
kancelář	155,00 m ²	1,00	155,00 m ²
			155,00 m²
			155,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP 20,00*9,30 =	186,00	3,95 m
	186,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$(20,00 \times 9,30) \times (3,95 + 1,10/2) = 837,00$
Obestavěný prostor - celkem:		837,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s podhledem rovným
4. Krov, střecha	nízká sedlová střecha
5. Krytiny střech	vinyl
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	VC omítky, malby
8. Úprava vnějších povrchů	VC omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěná
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	dlažby
15. Vytápění	elektrické podlahové topné kabely
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el.bojler
22. Vybavení kuchyní	kuchyňka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	ostatní vybavení
26. Instalační pref. jádra	chybí

1.2. Hala bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - sklad

Stavba:

Bez čp/če na parc.č. St.114/1 a část St.114/4

Druh:

Jde o halu pro skladování.

Konstrukční řešení:

Objekt má základy z betonu. Svislé nosné konstrukce zděné, vnitřní příčky zděné. Stopy s podhledem rovným, smíšené. Krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová. Krytina pálená taška. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních povrchů tvořeny vápennými omítkami. Úpravy vnějších povrchů vápenné a VC omítky. Dveře dřevěné, vrata. Okna plastová. Podlahy beton a dlažby. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty. Vytápění v sociálním zařízení el.přímotopy. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty. Rozvod studené a teplé vody, teplá voda z el.bojleru. Odkanalizování všech vpustí. Vybavení sociálního zařízení - WC splachovací, umyvadla.

Nemovitost napojena na veřejný vodovodní řad, vlastní jímku, distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Koncová řadová hala, přízemí. Slouží jako sklad nevytápěný se sociálním zázemím.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 1970, v roce 2013 drobná modernizace.

Ze stavebně technického hlediska jde o udržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a viditelné vady, stavebně technický stav je běžný a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady	1 111,00 m ²	1,00	1 111,00 m ²
komunikační prostory a sociální zařízení	52,80 m ²	0,00	0,00 m ²
šatny	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
			1 133,00 m²
			1 133,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	10,50*69,20+9,40*69,20 =	4,20 m
	1 377,08 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba (10,50*69,20*(4,20+(4,80/2)))+(9,40*69,20*(3,05+1,20)) =	7 560,10
Obestavěný prostor - celkem:		7 560,10 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s podhledem rovným
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné a VC omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	vrata
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	beton a dlažby
15. Vytápění	v části el.přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el.bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	umyvadla, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

1.3. Hala bez čp/če na parc.č. St.163

Stavba:

Bez čp/če na parc.č. St.163

Druh:

Jde o halu pro skladování.

Konstrukční řešení:

Objekt má základy z betonu. Svislé nosné konstrukce zděné. Stopy s podhledem rovným, smíšené. Krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová. Krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních povrchů tvořeny vápennými omítkami. Úpravy vnějších povrchů vápenné omítky. Vrata. Okna dřevěná. Podlahy beton. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty.

Nemovitost napojena na distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Volně stojící hala, přízemí. Slouží jako sklad nevytápěný.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 1970 prakticky původního stavu.

Ze stavebně technického hlediska jde o spíše neudržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a viditelné vady, stavebně technický stav je běžný a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
			150,00 m²
			150,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP 10,50*16,30 =	171,15	4,25 m
	171,15 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba (10,50*16,30)*(4,25+1,35/2) =	842,91
Obestavěný prostor - celkem:		842,91 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s podhledem rovným
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	vrata
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	beton
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

1.4. Hala čp/če 125 na parc.č. St.251

Stavba:

Hala č.p. 125 na parc.č. St.251

Druh:

Jde o halu pro skladování se zázemím.

Konstrukční řešení:

Objekt má základové patky z betonu. Svislé nosné konstrukce panely PUR. Stopy tvořeny křížky krovu. Krov ocelový, střecha sklonitá sedlová. Krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních povrchů nástřiky. Úpravy vnějších povrchů nástřiky. Dveře plastové. Vrata. Okna plastová. Podlahy beton a dlažby. Vytápění temperace plynovými ohřívači „sahara“, el.přímotopy. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty. Rozvod studené a teplé vody, teplá voda z el.bojleru. Odkanalizování všech vpustí. Na pojení na zemní plyn. Vybavení sociálního zařízení - WC splachovací, umyvadla. Součástí stavby je také mostový jeřáb.

Nemovitost napojena na veřejný vodovodní řad, vlastní jímku, plynovod a distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Volně stojící hala, přízemí. Slouží jako temperovaný sklad se zázemím ve formě kanceláře a sociálního zařízení.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 2013.

Ze stavebně technického hlediska jde o udržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a

viditelné vady, stavebně technický stav dobrý a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady	507,01 m ²	1,00	507,01 m ²
sociální zařízení a komunikační prostory	25,17 m ²	0,00	0,00 m ²
kancelář	25,27 m ²	1,00	25,27 m ²
			532,28 m²
			532,28 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	33,36*20,92 =	697,89 4,45 m
		697,89 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$(33,36*15,91*(6,78+(1,50/2)))+(8,00*33,36*(4,45+(2,00/2))) =$
		5 451,10
Obestavěný prostor - celkem:		5 451,10 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky
2. Svislé konstrukce	PUR panely
3. Stropy	chybí - kce krovu
4. Krov, střecha	ocelové vazníky
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nástřiky
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky
9. Vnitřní obklady	keramické
10. Schody	chybí
11. Dveře	plastové
12. Vrata	vrata
13. Okna	plast
14. Povrchy podlah	beton a dlažba
15. Vytápění	temperace plynová topidla, el.přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	el.bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí

23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mostový jeřáb

1.5. Hala bez čp/če na parc.č. St.253/1

Stavba:

Hala bez čp/če na parc.č. St.253/1

Druh:

Jde o halu pro skladování.

Konstrukční řešení:

Objekt má základové pasy z betonu. Svislé nosné konstrukce zděné. Stopy s podhledem rovným. Krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová. Krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních vápenné omítky. Úpravy vnějších povrchů vápenné omítky. Vrata. Okna plastová. Podlahy beton. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty. Nemovitost napojena na distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Volně stojící hala, přízemí. Slouží jako nevytápěný sklad.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 1970, v roce 2013 drobná modernizace.

Ze stavebně technického hlediska jde o udržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a viditelné vady, stavebně technický stav je běžný a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady	238,00 m ²	1,00	238,00 m ²
			238,00 m²
			238,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	19,53*13,10 =	255,84
		5,65 m
		255,84 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	(19,53*13,10)*(5,65+1,25/2) =
		1 605,41
	Obestavěný prostor - celkem:	1 605,41 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s podhledem rovným
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	plechová

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	vrata
13. Okna	plast
14. Povrchy podlah	beton
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

1.6. Hala bez čp/če na parc.č. 964/6, 964/7 a 964/8

Stavba:

Hala bez čp/če na parc.č. 964/6, 964/7 a 964/8

Druh:

Jde o halu pro skladování.

Konstrukční řešení:

Objekt má základové patky. Svislé nosné konstrukce ocelové sloupy s opláštěním z plechu. Stropy chybí. Krov ocelový, střecha sklonitá sedlová. Krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy povrchů nástříky. Vrata. Podlahy beton. Elektroinstalace světelná. Součástí stavby je mostový jeřáb.

Nemovitost napojena na distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Volně stojící hala, přízemí. Slouží jako nevytápěný sklad.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 2013.

Ze stavebně technického hlediska jde o udržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a viditelné vady, stavebně technický stav je běžný a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady	705,00 m ²	1,00	705,00 m ²
			705,00 m²
			705,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	20,05*36,05 =	722,80	5,00 m
		722,80 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	(20,05*36,05)*(5,05+2,00/2) =	4 372,96
Obestavěný prostor - celkem:			4 372,96 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	patky
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy, opláštění
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	ocelový
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nástřiky
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	vrata
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	beton
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mostový jeřáb

1.7. Sklad bez čp/če na parc.č. 964/5, 964/19, 1496/3 a 1496/28**Stavba:**

Sklad bez čp/če na parc.č. 964/5, 964/19, 1496/3 a 1496/28

Druh:

Jde o sklad.

Konstrukční řešení:

Objekt má základové patky. Svislé nosné konstrukce ocelové sloupy s opláštěním z plechu. Stropy chybí. Krov ocelový, střecha sklonitá sedlová. Krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy povrchů nástřiky. Dveře. Podlahy beton. Elektroinstalace světelná.

Nemovitost napojena na distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Volně stojící hala, přízemí. Slouží jako nevytápěný sklad.

Stáří a stav:

Jde o objekt z roku 2013.

Ze stavebně technického hlediska jde o udržovanou stavbu která nevykazuje žádné zjevné a viditelné vady, stavebně technický stav je běžný a objekt je užívaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
I.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
			100,00 m²
			100,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	12,00*9,55 =	114,60
		5,00 m
		114,60 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	(12,00*9,55)*(5,00) =
		573,00
	Obestavěný prostor - celkem:	573,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	patky
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy, opláštění
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	ocelový
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nástřiky
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	kovové
12. Vrata	chybí
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	beton
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí

22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

1.8. Příslušenství

Příslušenství je tvořeno látkovou halou, oplocením, zpevněnými plochami, přípojkami IS.

2. Pozemky

2.1. Pozemky

Soubor parcel tvořící ucelený pozemek. Hodnota cca 1 200 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 114/1	1 468	1 200,00		1 761 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 114/4	220	1 200,00		264 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 163	581	1 200,00		697 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 251	664	1 200,00		796 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 253/1	256	1 200,00		307 200
trvalý travní porost	964/6	2 622	1 200,00		3 146 400
trvalý travní porost	964/7	2 988	1 200,00		3 585 600
trvalý travní porost	964/8	2 894	1 200,00		3 472 800
ostatní plocha	964/19	223	1 200,00		267 600
ostatní plocha	964/25	74	1 200,00		88 800
ostatní plocha	964/26	34	1 200,00		40 800
trvalý travní porost	964/30	149	1 200,00		178 800
ostatní plocha	1496/3	947	1 200,00		1 136 400
ostatní plocha	1496/4	579	1 200,00		694 800
ostatní plocha	1496/5	262	1 200,00		314 400
ostatní plocha	1496/6	4 610	1 200,00		5 532 000
ostatní plocha	1496/9	364	1 200,00		436 800
ostatní plocha	1496/13	299	1 200,00		358 800
ostatní plocha	1496/14	150	1 200,00		180 000
ostatní plocha	1496/16	885	1 200,00		1 062 000
ostatní plocha	1496/17	253	1 200,00		303 600
Celková výměra pozemků		20 522	Hodnota pozemků celkem		24 626 400

3. Výnosová hodnota

3.1.

1) Kancelář Hranice

Nabídka RK na pronájem kanceláří ve městě Hranice. UP 40 m², nabídka RK za 10 000 Kč/měsíc.

2) Kancelář Přerov

Nabídka RK na pronájem kanceláří ve městě Přerov. UP 90 m², nabídka RK za 16 000 Kč/měsíc.

3) Kancelář Přerov

Nabídka RK na pronájem kanceláří ve městě Hranice. UP 40 m², nabídka RK za 8 000 Kč/měsíc.

4) Sklad Branky

Nabídka RK na pronájem nevytápěného skladu, možnost temperace v obci Branky, jde o plechovou halu. UP 1122 m², nabídka RK za 110 000 Kč/měsíc.

5) Skladově výrobní prostor Klokočí

Nabídka RK na pronájem zděného objektu pro sklady či výrobu, není vytápěn, ale je možnost temperace v obci Klokočí. UP 878 m², nabídka RK za 100 970 Kč/měsíc.

6) Výrobní hala Přerov

Výrobní hala ve výrobním areálu na okraji města Přerov, novější přízemní vytápěná výrobní hala se sociálním zařízením. Velikost 2727 m², nabídka RK 386 325 Kč/měsíc

7) Výrobní hala Hranice

Výrobní hala ve výrobním areálu na okraji města Hranice, novější přízemní vytápěná výrobní hala se sociálním zařízením. Velikost 1 637 m², nabídka RK 300 000 Kč/měsíc

8) Sklad Přerov

Nabídka RK na pronájem nevytápěného plechového skladu ve městě Přerov, jde o plechovou halu. UP 631 m², nabídka RK za 63 100 Kč/měsíc.

9) Přístřešek Přerov

Přístřešek sklad ve městě Přerov, plocha 200 m², nabídka RK 19 000 Kč/měsíc.

10) Látková hala Hranice

Látková hala - sklad ve městě Hranice, plocha 270 m², nabídka RK 15 000 Kč/měsíc.

11) Zpevněná plocha Přerov

Pronájem zpevněné plochy ve městě Přerov, plocha 286 m², nabídka RK 85 800 Kč/měsíc.

Na základě uvedeného vzhledem ke stavu, velikosti a poloze je stanoveno nájemné následovně:

- temperované prostory: 1 350 Kč/m²/rok
- skladové nevytápěné plochy: 900 Kč/m²/rok
- administrativní prostory : 1 600 Kč/m²/rok
- zpevněné plochy včetně látkové haly: 300 Kč/m² /rok

Vzhledem k velikosti, stavu a poloze je stanovena míra pronajimatelnosti ve výši 90 %.

Náklady vzhledem ke stáří a stavu jsou stanoveny následovně:

- 200 Kč/m² /rok x 3 013 m² = 602 600 Kč

Roční náklady tedy cca 16 % ročního příjmu což odpovídá běžnému v daném místě a čase

Náklady na správu stanoveny ve výši 20 000 Kč/měsíc

Pojistné nebylo sděleno, uvažováno ve výši cca 100 000 Kč

Daň z nemovitosti nebyla sdělena, uvažováno ve výši cca 100 000 Kč.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Budova bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - kanceláře, I.NP, kancelář	155	1 600	20 667	248 000	6,50
2.	Skladovací prostory	Hala bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - sklad, I.NP, sklady	1 111	900	83 325	999 900	6,50
3.	Kancelářské prostory	Hala bez čp/če na parc.č. St.114/1 a St.114/4 - sklad, I.NP, šatny	22	1 600	2 933	35 200	6,50
4.	Skladovací prostory	Hala bez čp/če na parc.č. St.163, I.NP, sklady	150	900	11 250	135 000	6,50
5.	Skladovací prostory	Hala čp/če 125 na parc.č. St.251, I.NP, sklady	507	1 350	57 039	684 464	6,50
6.	Kancelářské prostory	Hala čp/če 125 na parc.č. St.251, I.NP, kancelář	25	1 600	3 369	40 432	6,50
7.	Skladovací prostory	Hala bez čp/če na parc.č. St.253/1, I.NP, sklady	238	900	17 850	214 200	6,50
8.	Skladovací prostory	Hala bez čp/če na parc.č. 964/6, 964/7 a	705	900	52 875	634 500	6,50

	964/8, I.NP, sklady					
9.Skladovací prostory	Sklad bez čp/če na parc.č. 964/5, 964/19, 1496/3 a 1496/28, I.NP, sklady	100	900	7 500	90 000	6,50
10.Skladovací prostory	skladové venkovní plochy	3 700	300	92 500	1 110 000	8,00
Celkový výnos za rok:					4 191 696	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	6 713
Reprodukční cena	RC	Kč	79 659 301
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	624
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	4 191 696
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 772 526
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	100 000
Pojištění		Kč/rok	100 000
Opravy a údržba		Kč/rok	602 600
Správa nemovitosti		Kč/rok	240 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 042 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 729 926
Míra kapitalizace		%	6,90
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	39 564 145

4.3. Výsledky analýzy dat

Výnosová hodnota	39 564 145 Kč
z toho hodnota pozemku	24 626 400 Kč

Tržní hodnota	39 600 000 Kč
slovy: Třicet devět milionů šest set tisíc Kč	

Silné stránky

+ poloha

Slabé stránky

- stáří a stav
- omezený účel využívání

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena stanovena bez zohlednění zástavního práva, zákazu zatížení a zcizen, nařízení exekucí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty u nemovité věci: areálu MORKUS Morava s.r.o. (souboru staveb: č.p. 125 a bez čp/če), parcely č. St.114/1, St.114/4, St.163, St.251, St.253/1, 964/6, 964/7, 964/8, 964/19, 964/25, 964/26, 964/30, 1496/3, 1496/4, 1496/5, 1496/6, 1496/9, 1496/13, 1496/14, 1496/16, 1496/17, to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.549 pro k.ú. Slavíč, obec Hranice, okres Přerov.

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku pro stanovení tržní hodnoty byl použit postup výnosové metody jež je běžně užíván v odborných kruzích oceňovatelů, bank, exekutorských úřadu a pod. v ČR pro daný typ nemovitostí neboť vzhledem k neexistenci či velmi omezenému vzorku prodejů nelze aplikovat metodu porovnávací.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty u nemovité věci: : areálu MORKUS Morava s.r.o. (souboru staveb: č.p. 125 a bez čp/če), parcely č. St.114/1, St.114/4, St.163, St.251, St.253/1, 964/6, 964/7, 964/8, 964/19, 964/25, 964/26, 964/30, 1496/3, 1496/4, 1496/5, 1496/6, 1496/9, 1496/13, 1496/14, 1496/16, 1496/17, to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.549 pro k.ú. Slavíč, obec Hranice, okres Přerov.

Tržní hodnota

39 600 000 Kč

slovy: Třicet devět milionů šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Byla stanovena obvyklá cena bez jakýchkoliv zatížení.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV	6
Mapa KN	2
Mapa polohy	1
Fotodokumentace	3
Geoportál	1
Územní plán	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Ostrava dne 26.5.1999, č.j.Spr.1954/99 pro základní obory: 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019625/2026.

V Rapotíně 23.08.2026

Ing. Viktor
Kovalec

Digitálně podepsal
Ing. Viktor Kovalec
Datum: 2026.08.23
14:38:04 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Viktor Kovalec
Šumperská 523
788 13 Rapotín

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 019625/2026

	počet stran A4 v příloze:
LV	6
Mapa KN	2
Mapa polohy	1
Fotodokumentace	3
Geoportál	1
Územní plán	2

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2025 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 10 INS 6050/2025 pro JK Insolv, v.o.s.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 513750 Hranice

Kat.území: 750042 Slavič

List vlastnictví: 549

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky	27848485	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P St. 114/1	1468	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 114/1, St. 114/4					
P St. 114/4	220	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav					
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 114/1					
P St. 163	581	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 163					
P St. 251	664	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Hranice VII-Slavič, č.p. 125, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 251					
P St. 253/1	256	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 253/1					
P 964/6	2622	trvalý travní porost			zemědělský půdní fond
P 964/7	2988	trvalý travní porost			zemědělský půdní fond
P 964/8	2894	trvalý travní porost			zemědělský půdní fond
P 964/19	223	ostatní plocha	manipulační plocha		
P 964/25	74	ostatní plocha	ostatní komunikace		
P 964/26	34	ostatní plocha	ostatní komunikace		
P 964/30	149	trvalý travní porost			zemědělský půdní fond
P 1496/3	947	ostatní plocha	jiná plocha		
P 1496/4	579	ostatní plocha	jiná plocha		
P 1496/5	262	ostatní plocha	jiná plocha		
P 1496/6	4610	ostatní plocha	jiná plocha		
P 1496/9	364	ostatní plocha	jiná plocha		
P 1496/13	299	ostatní plocha	manipulační plocha		
P 1496/14	150	ostatní plocha	manipulační plocha		
P 1496/16	885	ostatní plocha	manipulační		

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2025 14:55:02

P	1496/17	253 ostatní plocha	plocha manipulační plocha
---	---------	--------------------	---------------------------------

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno spoluužívání
spočívající v právu chůze a jízdy dle odst.V. smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: St. 114/1, Parcela: 1496/13
Povinnost k
Parcela: 1496/1
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.07.2013.
V-1019/2013-835
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno spoluužívání
spočívající v právu chůze a jízdy dle odst.VI. smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: 1496/6
Povinnost k
Parcela: 1496/1
Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne
09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2017 09:46:51. Zápis proveden
dne 28.03.2017.
V-560/2017-835
Pořadí k 06.03.2017 09:46
- o Věcné břemeno spoluužívání
spočívající v právu chůze a jízdy dle odst.VII. smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: 1496/6
Povinnost k
Parcela: 1496/1
Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne
09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2017 09:46:51. Zápis proveden
dne 28.03.2017.
V-560/2017-835
Pořadí k 06.03.2017 09:46

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno spoluužívání
spočívající v právu chůze a jízdy dle odst.III. smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: 1496/1
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2025 14:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 513750 Hranice
Kat.území: 750042 Slavič List vlastnictví: 549
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1496/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2013.

V-1019/2013-835

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých peněžitých podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě jakékoliv zajištěné smlouvy uvedené v čl. I smlouvy o zastavení nemovitosti nebo v souvislosti s ní, které existují a které budou vznikat od uzavření smlouvy o zastavení nemovitosti do 31.12.2050 a to dluhů dle čl. I odst. 1. písm. a) smlouvy až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 135.000.000,00 Kč a jejich příslušenství a dluhů dle čl. I odst. 1. písm. b) smlouvy až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 135.000.000,00 Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 114/1, Parcela: St. 114/4, Parcela: St. 163, Parcela: St. 251,
Parcela: St. 253/1, Parcela: 1496/13, Parcela: 1496/14, Parcela: 1496/16,
Parcela: 1496/17, Parcela: 1496/3, Parcela: 1496/4, Parcela: 1496/5, Parcela:
1496/6, Parcela: 1496/9, Parcela: 964/19, Parcela: 964/25, Parcela: 964/26,
Parcela: 964/30, Parcela: 964/6, Parcela: 964/7, Parcela: 964/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č.j. ZN/5547/24/LCD ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 11:40:53. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Hranice

V-1653/2024-835

Pořadí k 16.08.2024 11:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh dle článku III odst. 2. písm. c) smlouvy

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č.j. ZN/5547/24/LCD ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 11:40:53. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Hranice

V-1653/2024-835

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého dle článku III odst. 2. písm. d) smlouvy

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č.j. ZN/5547/24/LCD ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 11:40:53. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Hranice

V-1653/2024-835

o Zákaz zcizení

nemovitostí dle článku III odst. 2. písm. a) smlouvy bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2025 14:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 513750 Hranice
Kat.území: 750042 Slavič List vlastnictví: 549
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 114/1, Parcela: St. 114/4, Parcela: St. 163, Parcela: St. 251,
Parcela: St. 253/1, Parcela: 1496/13, Parcela: 1496/14, Parcela: 1496/16,
Parcela: 1496/17, Parcela: 1496/3, Parcela: 1496/4, Parcela: 1496/5, Parcela:
1496/6, Parcela: 1496/9, Parcela: 964/19, Parcela: 964/25, Parcela: 964/26,
Parcela: 964/30, Parcela: 964/6, Parcela: 964/7, Parcela: 964/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu
zatížení č.j. ZN/5547/24/LCD ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.08.2024 11:40:53. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac.
Hranice

V-1653/2024-835

Pořadí k 16.08.2024 11:40

o Zákaz zatížení

nemovitostí dle článku III odst. 2. písm. b) smlouvy bez předchozího písemného souhlasu
banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 114/1, Parcela: St. 114/4, Parcela: St. 163, Parcela: St. 251,
Parcela: St. 253/1, Parcela: 1496/13, Parcela: 1496/14, Parcela: 1496/16,
Parcela: 1496/17, Parcela: 1496/3, Parcela: 1496/4, Parcela: 1496/5, Parcela:
1496/6, Parcela: 1496/9, Parcela: 964/19, Parcela: 964/25, Parcela: 964/26,
Parcela: 964/30, Parcela: 964/6, Parcela: 964/7, Parcela: 964/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu
zatížení č.j. ZN/5547/24/LCD ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.08.2024 11:40:53. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac.
Hranice

V-1653/2024-835

Pořadí k 16.08.2024 11:40

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky, RČ/IČO:
27848485

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137EX-4370/2025 -15 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.03.2025 16:32:31. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-3277/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2025 14:55:02

Typ vztahu

Povinnost k

MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky,
RČ/IČO: 27848485
Parcela: St. 114/1, Parcela: St. 114/4, Parcela: St. 163, Parcela: St. 251,
Parcela: St. 253/1, Parcela: 1496/13, Parcela: 1496/14, Parcela: 1496/16,
Parcela: 1496/17, Parcela: 1496/3, Parcela: 1496/4, Parcela: 1496/5, Parcela:
1496/6, Parcela: 1496/9, Parcela: 964/19, Parcela: 964/25, Parcela: 964/26,
Parcela: 964/30, Parcela: 964/6, Parcela: 964/7, Parcela: 964/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Brno-venkov
137Ex-4370/2025 -25 ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.03.2025 16:34:52. Zápis proveden dne 27.03.2025; uloženo na prac. Hranice
Z-374/2025-835

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-627/2025-835

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 28.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2011.
V-2143/2011-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485
- o Smlouva kupní a dodatek č.1 ze dne 28.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2011.
V-2149/2011-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485
- o Smlouva kupní ze dne 24.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2013.
V-242/2013-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485
- o Smlouva kupní ze dne 20.2.2013 a dodatek č.1 ze dne 24.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2013.
V-222/2013-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485
- o Smlouva kupní ze dne 26.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2013.
V-382/2013-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485
- o Smlouva kupní ze dne 01.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2013.
V-1129/2013-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485
- o Smlouva kupní (§ 17 odst.3 zák.č.229/1991 Sb.) č.1004V13/52 ze dne 11.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2013.
V-2043/2013-835
Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky RČ/IČO: 27848485

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2025 14:55:02

[illegible]

Listina

- | | |
|--|------------------|
| o Smlouva směnná ze dne 18.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013. | V-2075/2013-835 |
| Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky | RČ/IČO: 27848485 |
| o Smlouva kupní ze dne 06.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2014 08:08:50. Zápis proveden dne 28.02.2014. | V-201/2014-835 |
| Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky | RČ/IČO: 27848485 |
| o Smlouva kupní ze dne 13.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2014 10:42:25. Zápis proveden dne 10.12.2014. | V-2686/2014-835 |
| Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky | RČ/IČO: 27848485 |
| o Smlouva kupní ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2014 09:29:27. Zápis proveden dne 20.01.2015. | V-3107/2014-835 |
| Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky | RČ/IČO: 27848485 |
| o Smlouva kupní ze dne 28.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2015 14:36:57. Zápis proveden dne 19.06.2015. | V-1485/2015-835 |
| Pro: MORKUS Morava s.r.o., č.p. 163, 75125 Lazníky | RČ/IČO: 27848485 |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
964/6	35800	1312
	35900	1310
964/7	35800	2988
964/8	35800	2894
964/30	35900	149

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

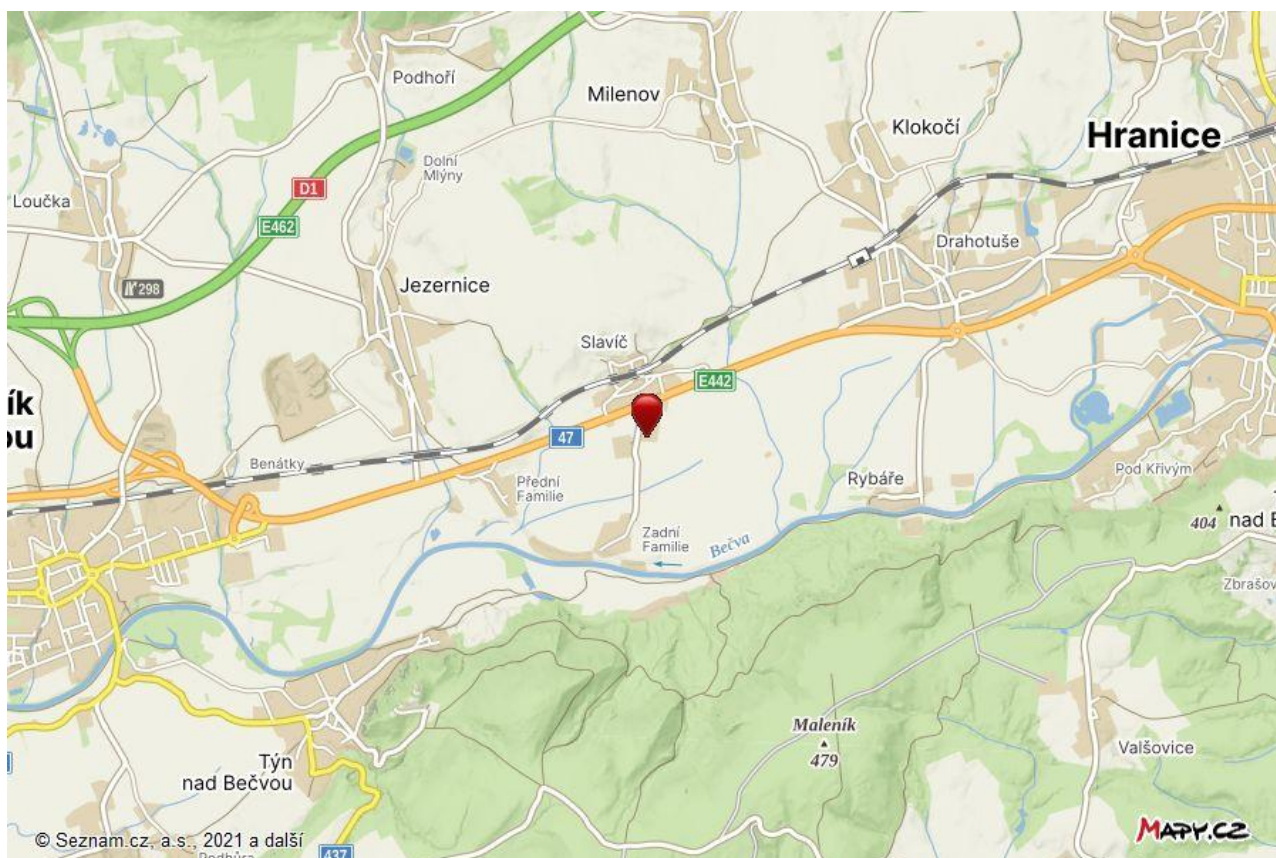
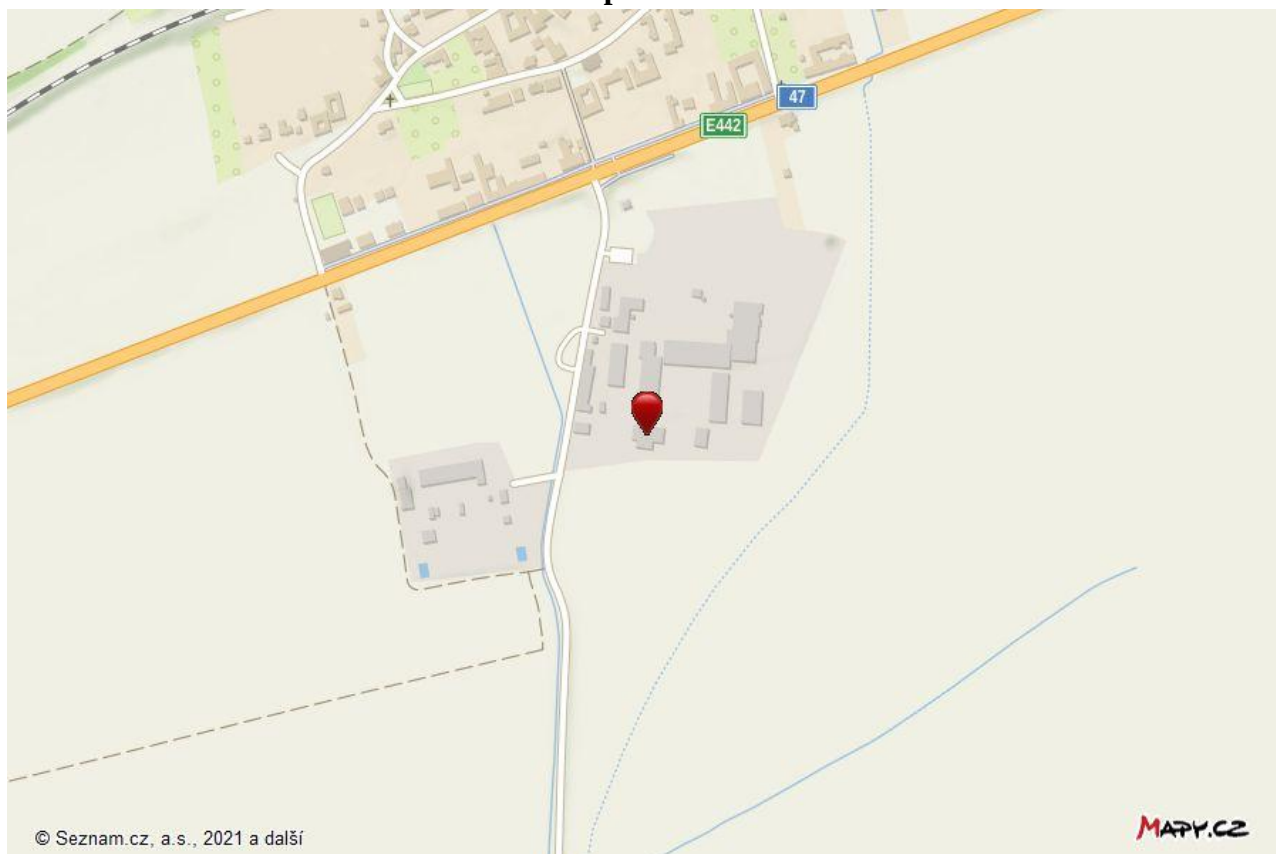
Vyhotoveno: 02.04.2025 15:14:03

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.
strana 6



Mapa oblasti



Fotodokumentace







Geoportál

The screenshot displays the Geoportál GEPRO interface. The main map shows a geographical area with a river and various land parcels. A popup window titled "Adresní místo" provides detailed information for a specific location.

Adresní místo

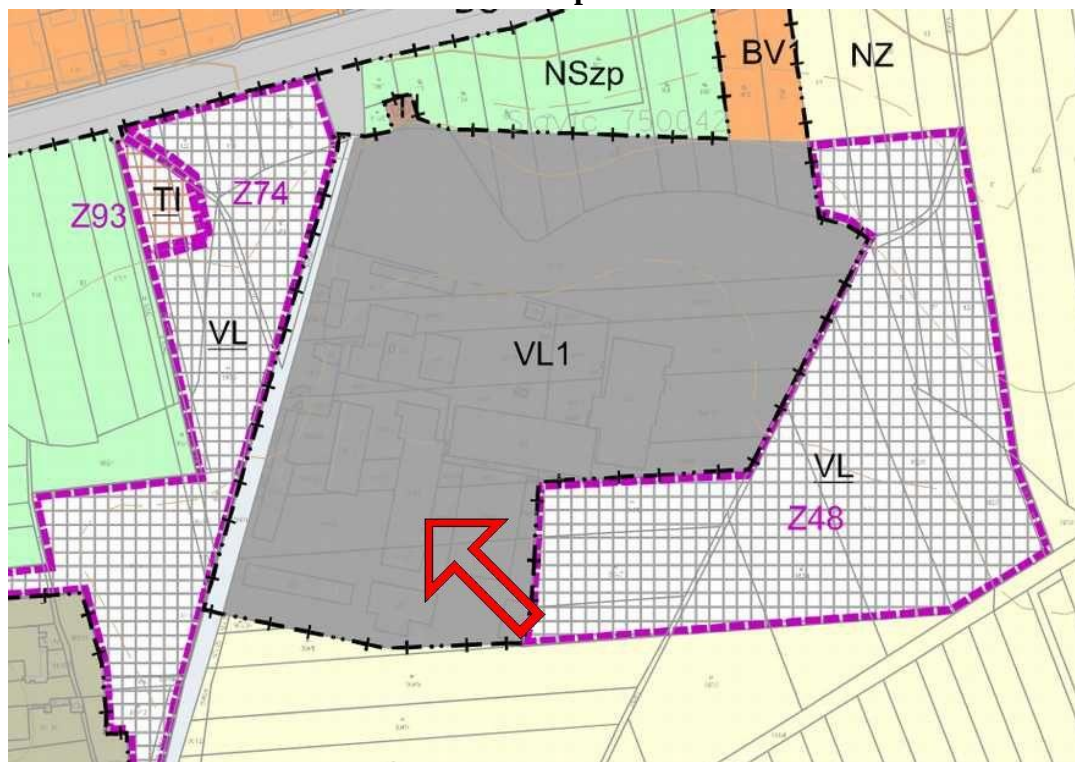
- Hranice VII-Slavič 125
- 75361 Hranice
- Volební obvod: 16
- Katastrální území: Slavič (750042)
- Část obce: Hranice VII-Slavič (414387)
- Obec: Hranice (513750)
- Okres: Pterov (3808)
- Kraj: Olomoucký kraj (124)

The right-hand panel, titled "Výběr map", allows users to select different map layers:

- ☐ Historické mapy
- ☐ Názvy ulic
- ☐ Čísla popisná a evidenční
- ☒ Záplovové území
 - ☐ 5letá voda
 - ☐ 20letá voda
 - ☒ 100letá voda
 - ☐ 500letá voda
 - ☐ Aktivní zóna 100leté vody
 - ☐ Největší zaznamenaná povodeň
 - ☐ Vodoměrné stanice

At the bottom right, a red banner contains the text: "Chtěli bychom Geoportál GEPRO s vlastními daty."

Územní plán



			TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
			TX - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM
			TO - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
			VT - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - TĚŽKÝ PRŮMYSL A ENERGETIKA
			VL, VL1 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
			VK - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY SKLADOVÁNÍ
			VD, VD1, VD2 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA
			VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
			VS - PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
			TZ, TZ1 - PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ - ZASTAVITELNÉ

Hlavní využití

výrobní areály lehkého průmyslu

Přípustné využití

- pozemky staveb lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu,
- pozemky souvisejícího skladování,
- pozemky služeb výrobních, nevýrobních a opravárenských,
- pozemky související občanské vybavenosti (např. sociální a stravovací zařízení pro zaměstnance, obchodní prodej, administrativní budovy),
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

- pozemky samostatně stojících skladů, nesouvisejících s výrobou (hlavním využitím),
- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.