

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1708-50/15

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 1149/17, jehož součástí je jiná stavba č.p. 957
Katastrální údaje :	Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Ostrožská Nová Ves, k.ú. Ostrožská Nová Ves
Adresa nemovité věci:	Dědina 957, 687 22 Ostrožská Nová Ves
Vlastník pozemku:	Ivan Knedlík, Záhumení 534, 671 68 Ostrožská Nová Ves, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	LIQUIDATORS v.o.s., insolvenční správce dlužníka - Ivan Knedlík,
Adresa objednavatele:	Radhošťská 1942/2, 130 00 Praha

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 27 INS 30031/2013 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Datum místního šetření: 11.5.2015 Stav ke dni : 11.5.2015
Za přítomnosti: vlastníka
Počet stran: 24 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 21.5.2015

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 299, k.ú. Ostrožská Nová Ves, ve vlastnictví pana Ivana Knedlíka. Jedná se o pozemek parc.č. 1149/17, jehož součástí je jiná stavba č.p. 957, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu ocenění, tj. k 11.5.2015.

Zvolené metody pro ocenění

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

Stručná charakteristika těchto metod:

- I. Ve výpočtu je jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (podle ÚRS/2015). Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.
- II. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
- III. Dále pro stanovení obecné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 299, k.ú. Ostrožská Nová Ves ze dne 14.4.2015.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Ostrožská Nová Ves.
- c) Vyhláška MF č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Mapa obce Ostrožská Nová Ves a okolí.
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 11.5.2015 za přítomnosti vlastníka p. Ivana Knedlíka.
- h) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- i) Knihovna znalce.

Místopis

Vesnice Ostrožská Nová Ves patří administrativně pod okres Uherské Hradiště a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Uherské Hradiště. Obec Ostrožská Nová Ves se rozkládá asi sedm kilometrů jižně od Uherského Hradiště. Národopisně patří do historické oblasti moravského Slovácka. Počet trvale žijících osob této středně velké obce se pohybuje kolem čísla 3360 obyvatel. Ostrožská Nová Ves se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Chylice a Ostrožská Nová Ves. Obec je vzdálená přibližně 19 km od slovenských hranic. Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Ostrožská Nová Ves mají lékařskou ordinaci dva praktičtí doktoři a dva stomatologové. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice. (zdroj: www.obce-mesta.info)

Celkový popis

Předmětem ocenění je jiná stavba č.p. 957, která je postavena v centrální části obce, v průmyslovém areálu mezi hlavní ulicí Dědina a železniční tratí. Objekt o celkovém půdorysném tvaru přibližně do písmene L je situovaný na pravé straně ulice Dědina při příjezdu do obce ve směru od Kunovic.

Nemovitost je tvořena stavbou výrobně skladovací haly č.p. 957, v katastru nemovitostí zapsanou jako jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. 1149/17. Stavba je postavena na celé ploše tohoto mírně svažitého pozemku se západní orientací.

Pozn.: venkovní přístupové schodiště do objektu na západní straně je postavené na pozemku parc.č. 1149/2 ve vlastnictví Obce Ostrožská Nová Ves.

Přístup k nemovitosti je po veřejné zpevněné komunikaci ul. Sportovní a následně po zpevněných plochách uvnitř areálu na parc.č. 1149/11, parc.č. 1149/2 ve vlastnictví Obce Ostrožská Nová Ves.

Silné stránky

- komerčně využitelná nemovitost

Slabé stránky

- absence vlastního pozemkové zázemí pro manipulaci a skladování kolem objektu, průměrný estetický vzhled, stavebně technický stav,

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář:	
Na LV č. 299 v k.ú. Ostrožská Nová Ves jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:	
▪ Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Knedlík Ivan ▪ Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Knedlík Ivan ▪ Zástavní právo smluvní ▪ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.	
Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář:	
Na základě dostupných informací na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění není uzavřena žádná nájemní smlouva.	

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Jiná stavba č.p. 957

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Výnosové ocenění

3.1 Jiná stavba č.p. 957

4. Porovnávací ocenění

4.1 Jiná stavba č.p. 957

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

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

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS/2015.

1.1 Jiná stavba č.p. 957

Jedná se o krajní řadovou stavbu výrobně skladovací haly s administrativní vestavbou se sociálním zázemím, která je složena ze dvou vzájemně provozně a konstrukčně propojených částí. Původní dílenská část s novou administrativní vestavbou je zděná nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a půdní prostory pod sedlovou střechou. K této části byla následně provedena přístavba nepodsklepené, přízemní haly s pultovými střechami o dvou výškových úrovních hřebene. Celkový půdorysný tvar objektu je přibližně do písmene L. Objekt je napojen na el.nn vlastní přípojkou na parc.č. 1149/2 (v současné době odpojenou od dodávky el. energie a elektroměr je odmontován) a dále na společné areálové rozvody vody, plynu a kanalizace (s vlastními podružnými měřidly spotřeby).

Dispoziční řešení:

1.NP - dílenské prostory, vestavba, která obsahuje kanceláře, sociální zázemí (sprchový kout, WC), kotelnu, skladovací hala, rozvodna el., vestavba garáže.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové, s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce původní části jsou zděné v dílnách ocelové podpěrné sloupy. Hala je tvořena ocelovou konstrukcí – sloupy v kombinaci s cihelnou vyzdívkou obvodových stěn. Stropní konstrukce v původní části jsou s rovným podhledem, ve skladovací hale stropy chybí. Střecha nad původní částí je sedlová, dřevěný krov s pálenou krytinou. Hala má střechu pultovou z ocelových nosníků, krytou trapézovým plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenocementové. Vnitřní keramický obklad je proveden v soc. místnostech. Podlahy jsou převážně betonové s cementovým potěrem v soc. místnostech keramická dlažba, v kancelářích PVC. Okna v původní části jsou dřevěná zdvojená, hala je prosvětlena střešními sklobetonovými světlíky. Dveře jsou náplňové hladké, do ocelových zárubní, vrata plechová. Vytápění je ústřední, radiátory z plynového kotle pouze v dílnách a administrativní vestavbě se soc. zázemím. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová z rozvodny v objektu. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené v administrativní vestavbě, studené vody k protipožárním hydrantům v hale. Kanalizace je svedena do areálového řadu. Instalace plynu je provedena. Hygienické vybavení tvoří splachovací WC, umyvadla, sprchový kout.

Stáří a technický stav:

Dle informací vlastníka byla původní část se sedlovou střechou postavena kolem roku 1920 jako zemědělská stavba pro chov dobytka. Kolem roku 1970 byla k objektu postavena skladovací hala. V roce 2009 byla vybudována administrativní vestavba, nové soc. zázemí, teplovodní vytápění s plyn. kotlem a el. bojler. Celkový stavebně technický stav je průměrný. Závady: částečně provlhlé zdivo, částečně opadaná venkovní omítka. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha		Konstr. výška
1.NP	616,95 m ²		3,00 m
Výčet místností:			
sklady	700,00 m ²	1,00	700,00 m ²
garáž	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²
admin. vestavba se soc. zázemím	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
dílňny	450,00 m ²	1,00	450,00 m ²
Užitná plocha celkem:	1 280,00 m ²		
	926,61 m ²		5,00 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor - celkem: 9 851,17 m³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 544
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 280
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	9 851,17
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 100
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 100
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	30 538 624
Opotřeбені	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 688 518

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Parc. č. 1149/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1544 m².

Jedná se o mírně svažité pozemek se západní orientací, který je celý zastavěný jinou stavbou č.p. 957. Pozemek lze napojit na veškeré veřejné řady IS (voda, kanalizace, plyn, el.nn).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 100,- až 500,- Kč/m². Vzhledem k poloze, výměře a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného

rozpětí, tj. na 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1149/17	1 544	200	308 800
Celková výměra pozemků		1 544	Hodnota celkem	308 800

3. Výnosové ocenění

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

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

3.1 Jiná stavba č.p. 957

Úvodem:

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

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

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

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

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

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

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

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

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

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov

(obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

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

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

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2015 do 31.12.2015 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Nájemní smlouva

Na pronájem nebytových prostor v objektu nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

V současné době je nemovitost volná nevyužívaná. Poslední účel využití nemovitosti bylo jako sklad a prodej palubek.

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách nemovitosti. Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnost, velikosti příslušenství. Na základě zhodnocení dosavadních skutečností považují za nejobjektivnější určení výnosu z pronájmu ploch objektu a to k dílenským a skladovým účelům s kancelářským a soc. zázemím.

Na základě šetření v dané lokalitě a s ohledem na vývoj cen pronájmu lze předpokládat optimální výši obvyklého nájemného viz. níže.

Srovnatelné pronájmy:

Objekt č.1

Uherské Hradiště - Jarošov, nabídka pronájmu skladových prostor v uzavřeném průmyslovém areálu s možností parkování ve dvoře. Jedná se o plechovou nevytápěnou halu o výměře cca 144m². Cena:

300,- Kč/m²/rok + DPH.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/sklad/uherske-hradiste-jarosov-pivovarska/2384330844#img=0&fullscreen=false>

Požadované nájemné: 363,- Kč/m²/rok

Objekt č.2

Pronájem zrekonstruované vytápěné výrobní, nebo skladovací prostory o velikosti 354 m², které se nachází v uzavřeném areálu. Hlavní hala má rozměr 14 x 12 m, výška stropu 4,2 m, vjezd sekčními vraty. Vytápění plynem, elektřina 220/380 V, betonová podlaha. Vedle haly kancelář 2x, šatna se soc. zařízením a sprchou. Možnost pronájmu další haly 16 x 12m. Do areálu možnost příjezdu TIR + parkování. Celková užitná plocha 567 m².

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/vyrobní-prostor/buchlovice-buchlovice-/588120156#img=0&fullscreen=false>

Požadované nájemné: 312,- Kč/m²/rok

Objekt č.3

Nabízíme možnost pronájmu prostor stolárny s příslušenstvím o celkové výměře 1080 m². K dispozici je nákladní výtah o nosnosti 3,2 tuny, odvětrání prostor, rozvod vzduchu. Prostory jsou připojeny na vodu, elektřinu a kanalizaci, vytápění je ústřední plynové. Prostory sloužily jako učňovské středisko pro stoláře, je zde několik šaten a sociálních zařízení. Prostory jsou možné ihned využívat pro provoz stolárny bez jakýchkoli dalších úprav. K ceně pronájmu bude připočítána DPH ve výši stanovené zákonem a záloha na energie a služby ve výši 33.615,- Kč.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/vyrobní-prostor/stare-mesto-stare-mesto-lucni-ctvrt/700219484#img=0&fullscreen=false>

Požadované nájemné: 639,- Kč/m²/rok

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný nebo obdobný typ nemovitostí v dané lokalitě a čase je inzerován za jednotkové ceny v rozmezí 312,- Kč/m²/rok až 639,- Kč/m²/rok. Přičemž vyšší nájemné je požadováno v lukrativnějších oblastech v blízkosti města Uherské Hradiště. Protože se jedná o inzerované nabídky, nikoli skutečně sjednané nájemné, uvažují s redukcí koeficientem 0,9. Redukované rozmezí jednotkových cen za pronájem obdobných prostor potom činí 281,- Kč/m²/rok až 575,- Kč/m²/rok.

Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tj. 350,- Kč/m²/rok. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

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

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímáných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	Celkem	1.NP	1 280	350	37 333	448 000	9,00
Celkový výnos za rok:						448 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 280
Reprodukční cena	RC	Kč	30 538 624
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	350
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	448 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	425 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	15 269
Opravy a údržba	0,25 % * RC	Kč/rok	76 347
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	108 616
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	316 984
Míra kapitalizace		%	9,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 522 044

4. Porovnávací ocenění

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

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

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

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

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

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **výrobně skladovací hala (využívaná jako dílny s kancelářským zázemím)**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je nabídka v současné době v souladu s poptávkou. **Proto s přihlédnutím k velikosti nemovitosti, poloze, jejímu technickému stavu, vybavení a pozemkovému zázemí, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

4.1 Jiná stavba č.p. 957

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 280,00 m ²
Obestavěný prostor:	9 851,17 m ³
Zastavěná plocha:	1 543,56 m ²
Plocha pozemku:	1 544,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

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

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Exkuzivně nabízíme prodej zděné haly určené pro výrobu nebo skladování umístěné v areálu ZD na Modré u Velehradu. Jedná se o cihlový objekt ve slušném stavu s vlastním vytápěním na tuhá paliva, kotel na dřevoplyn v provozu cca 2 roky (levné náklady na provoz). Plocha haly je 14,4 m x 55 m s konstrukční výškou 4,2 m (835m²), včetně vestavěných kancelářských prostorů. Ohřev TUV je zajištěn elektr. bojlerem. Elektro 230/400V. Plášť haly je zděný z plynosilikátů, střecha ve perfektním stavu, podhled je zateplený, v hale je betonová podlaha, sociální zázemí pro zaměstnance - sprchy, wc, kanceláře, malé skladovací prostory v blízkosti kanceláří. Součástí prodeje je také ocelokůlna o rozměrech 9x25 m (225m²) s konstrukční výškou 5m (viz foto). Celková plocha pozemku je cca 5.400m². Z toho je kromě hal 1.500m² zpevněných ploch. Do objektu je přípojka veřejného vodovodu, kanalizace je svedena do odpadní jímky na vyvážení. Přístup je po zpevněné komunikaci.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/vyrobní-prostor/modra-/1900867676#img=0&fullscreen=false>

Lokalita Modrá, okres Uherské Hradiště

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Vliv pozemku	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - obdobné; Vliv pozemku - lepší;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
0,65	3 481

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
835,00 m ²	5 400 m ²	4 500 000 Kč	5 389 Kč/m ²

Název: č.2

Nabízíme k prodeji průmyslový areál, lokalita Staré Město. Užitná plocha budov 1100m², celková výměra pozemku 1 643m². Areál byl dříve využíván jako dřevovýroba, nyní lze areál využívat k výrobě, skladování atd. Na pozemku je administrativní budova a hala, která je rozdělena do dvou pater s nákladním výtahem. Výhodou je velký manipulační prsto, který lze využít k venkovnímu skladování nebo parkování v areálu.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/vyrobní-prostor/stare-mesto-stare-mesto-/1501167708#img=0&fullscreen=false>

Lokalita Staré Město, okres Uherské Hradiště

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Vliv pozemku	0,90



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
Poloha - lepší; Provedení a vybavení - obdobné; Vliv pozemku
- nepatrně lepší;

Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
0,69	3 123

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 100,00 m ²	1 643 m ²	4 990 000 Kč	4 536 Kč/m ²

Název: č.3

Výrobní areál s fungující chemickou výrobou hořlavých látek. Oplocený areál v průmyslové zóně na okraji Babic má celkem 6223 m² asfaltové plochy a veškeré inženýrské sítě. Výrobní budova má 1088 m² ve dvou podlažích, probíhá v ní schválená výroba hořlavých látek. Možnost dalšího rozšíření v areálu.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/výrobní-prostor/babice-babice-/407884380#img=0&fullscreen=false>

Lokalita Babice, okres Uherské Hradiště

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Vliv pozemku	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší; Vliv
pozemku - větší pozemek;

Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
0,61	3 370

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 088,00 m ²	6 223 m ²	5 990 000 Kč	5 506 Kč/m ²

Název: č.4

Nabízíme k prodeji přízemní výrobní halu ve Starých Hutích, okr. Uherské Hradiště. Jedná se o zachovalou, prostornou halu s půdorysem 15x60 metrů, s vysokými stropy (8 metrů). Konstrukce haly je železný skelet s podezdívkou do výšky asi 2,5 metru, podlaha z litého betonu. Tato samostatně stojící výrobní hala ve Starých Hutích se nachází na rovině, v idylickém prostředí Chřibských lesů, jedná se o polosamotu. Je zde přivedena elektřina, boiler na teplou vodu, splachovací WC. Příjezdová komunikace asfaltová, možnost využití prostorného parkoviště.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/výrobní-prostor/stare-hute-stare-hute-/627105884#img=2&fullscreen=false>

Lokalita Staré Hutě, okres Uherské Hradiště

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Vliv pozemku	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena $Kč/m^2$
Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Vliv pozemku - stejný;		1,16	1 829
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
820,00 m ²	918 m ²	1 290 000 Kč	1 573 Kč/m ²

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

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 829,- Kč/m² až 3 481,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 2 951,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 829 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 951 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 481 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	2 951 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 280,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 777 280 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Jiná stavba č.p. 957 10 688 520,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky 308 800,00 Kč

3. Výnosové ocenění

3.1 Jiná stavba č.p. 957 3 522 040,00 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1 Jiná stavba č.p. 957 3 777 280,00 Kč

Porovnávací hodnota	3 777 280 Kč
Výnosová hodnota	3 522 044 Kč
Věcná hodnota	10 997 318 Kč
Hodnota pozemku	308 800 Kč
Obvyklá cena	3 700 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelná nemovitost

Slabé stránky majetku:

- absence vlastního pozemkové zázemí pro manipulaci a skladování kolem objektu, průměrný estetický vzhled, stavebně technický stav,

Závěr

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Tržně neakceptovatelná je majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota** ve výši **11,00 mil. Kč**.

Výnosová hodnota odráží aktuální podnikatelský pohled na nemovitost a činí **3,52 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání nabídek činí **3,78 mil. Kč**.

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

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

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1149/17 jehož součástí je jiná stavba č.p. 957, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení, k datu ocenění 11.5.2015, po zaokrouhlení na:

3 700 000,- Kč

Slovy: .třimilionysedmsettisíc korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 21.5.2015

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1708-50/15 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 21.5.2015

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 299	5
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace nemovitosti	2
4. Mapa polohy nemovitosti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 30031 / 2013 pro LIQUIDÁTOR S.V.O.S.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 299

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Knedlík Ivan, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves	671011/1628	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	595	393	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostrožská Nová Ves, č.p. 534, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 595					
	596	627	zahrada		zemědělský půdní fond
	1149/17	1544	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostrožská Nová Ves, č.p. 957, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1149/17					
	3761	2239	orná půda		zemědělský půdní fond
	5156	37	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	5606	321	zahrada		zemědělský půdní fond
	5607	113	orná půda		zemědělský půdní fond
	5608	684	orná půda		zemědělský půdní fond
	5609	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	5610	987	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 761042,-Kč s příslušenstvím
datum vzniku: 18.10.2012

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 1149/17	Z-366/2015-711
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3761	Z-366/2015-711
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,	Parcela: 5156	Z-366/2015-711
76186 Zlín	Parcela: 5606	Z-366/2015-711
	Parcela: 5607	Z-366/2015-711
	Parcela: 5608	Z-366/2015-711
	Parcela: 5609	Z-366/2015-711
	Parcela: 5610	Z-366/2015-711
	Parcela: 595	Z-366/2015-711
	Parcela: 596	Z-366/2015-711

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 257218/12/336941705326 ze dne

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 09:15:02

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

17.10.2012

Z-10509/2012-711

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Závazný právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 635 511,- Kč s příslušenstvím
datum vzniku dne 5.3.2012

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-	Parcela: 1149/17
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3761
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,	Parcela: 5156
76186 Zlín	Parcela: 5606
	Parcela: 5607
	Parcela: 5608
	Parcela: 5609
	Parcela: 5610
	Parcela: 595
	Parcela: 596

[illegible]

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 45414/12/336941705326 ze dne
 02.03.2012.

Z-2617/2012-711

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 1.264.113,- Kč s příslušenstvím
datum vzniku dne 17.10.2011

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-	Parcela: 1149/17
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3761
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,	Parcela: 5156
76186 Zlín	Parcela: 5606
	Parcela: 5607
	Parcela: 5608
	Parcela: 5609
	Parcela: 5610
	Parcela: 595
	Parcela: 596

[illegible]

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 229643/11/336941705326 ze dne
 13.10.2011.

Z-13131/2011-711

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 1 435 730,- Kč s příslušenstvím, pro Českou republiku
datum vzniku: 13.9.2013

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 1149/17
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3761
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,	Parcela: 5156
76186 Zlín	Parcela: 5606
	Parcela: 5607
	Parcela: 5608
	Parcela: 5609
	Parcela: 5610

[illegible]

Nemovitosti jsou v uzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 09:15:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
 Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 299
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
	Parcela: 595	Z-10818/2013-711
	Parcela: 596	Z-10818/2013-711
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1531580/13/3309-25200-705326 Finančního úřadu pro Zlínský kraj Územní pracoviště v Uherském Hradišti ze dne 11.09.2013.		Z-10818/2013-711
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní pohledávka ve výši 2 880 000,- Kč s příslušenstvím Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 1149/17	V-4852/2009-711
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2009.		V-4852/2009-711
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Věcné břemeno užívání Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene z 22.10.1991, registrováno dne 30.10.1991		
Knedlík Antonín, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves, RČ/IČO: 350203/125	Parcela: 3761 Parcela: 5156 Parcela: 5606 Parcela: 5607 Parcela: 5608 Parcela: 5609 Parcela: 5610 Parcela: 595 Parcela: 596	Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711 Z-6554/2003-711
Listina Smlouva RV 3545/1991.		
	POLVZ:255/1992	Z-4800255/1992-711
o Věcné břemeno užívání Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene z 22.10.1991, registrováno dne 30.10.1991		
Knedlíková Ludmila, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves, RČ/IČO: 405527/457	Parcela: 3761 Parcela: 5156 Parcela: 5606 Parcela: 5607 Parcela: 5608 Parcela: 5609 Parcela: 5610 Parcela: 595 Parcela: 596	Z-2528/2002-711 Z-2528/2002-711 Z-2528/2002-711 Z-2528/2002-711 Z-2528/2002-711 Z-2528/2002-711 Z-2528/2002-711 Z-563/2002-711 Z-563/2002-711
Listina Smlouva RV 3545/1991.		
	POLVZ:255/1992	Z-4800255/1992-711
o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona		

Knedlík Ivan, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 09:15:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
 Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 299
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
RČ/IČO: 671011/1628	
Z-27469/2013-702	
Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 27 INS-30031/2013 -A-8 Krajský soud v Brně ze dne 05.11.2013; uloženo na prac. Brno-město	
Z-27469/2013-702	
Listina Usnesení soudu KSBR 27 INS 30031/2013-B-12 Krajského soudu v Brně o zproštění insolvenčního správce a ustanovení nového insolvenčního správce - LIQUIDATORS, v.o.s., IČ: 24817465 ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2015. Zápis proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště	
Z-1217/2015-711	
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	
Knedlík Ivan, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves, RČ/IČO: 671011/1628	
Z-27469/2013-702	
Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 27 INS-30031/2013 -A-8 Krajský soud v Brně ze dne 05.11.2013; uloženo na prac. Brno-město	
Z-27469/2013-702	
Listina Usnesení soudu KSBR 27 INS 30031/2013-B-12 Krajského soudu v Brně o zproštění insolvenčního správce a ustanovení nového insolvenčního správce - LIQUIDATORS, v.o.s., IČ: 24817465 ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2015. Zápis proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště	
Z-1217/2015-711	

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Změna číselování parcel	
vznikla z parcely PK č. 2060/2	
Parcela: 5606	Z-2528/2002-711
Parcela: 5607	Z-2528/2002-711
Parcela: 5608	Z-2528/2002-711
Parcela: 5609	Z-2528/2002-711
o Změna číselování parcel	
vznikla z parcely PK č. 2060/2	
Parcela: 5610	Z-2528/2002-711
o Změna číselování parcel	
vznikla z parcely PK st. č. 584	
Parcela: 5156	Z-2528/2002-711
o Změna číselování parcel	
vznikla z parcely PK č. 827	
Parcela: 3761	Z-2528/2002-711

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
 strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 09:15:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
 Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 299
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3545/1991 Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene
z 22.10.1991, registrováno dne 30.10.1991.

POLVZ:255/1992

Z-4800255/1992-711

Pro: Knedlík Ivan, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves

RČ/IČO: 671011/1628

- o Smlouva kupní ze dne 04.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2009.

V-5073/2009-711

Pro: Knedlík Ivan, Záhumení 534, 68722 Ostrožská Nová Ves

RČ/IČO: 671011/1628

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
596	02411	627
3761	05700	2239
5606	02411	321
5607	02411	113
5608	02411	684
5610	02411	987

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

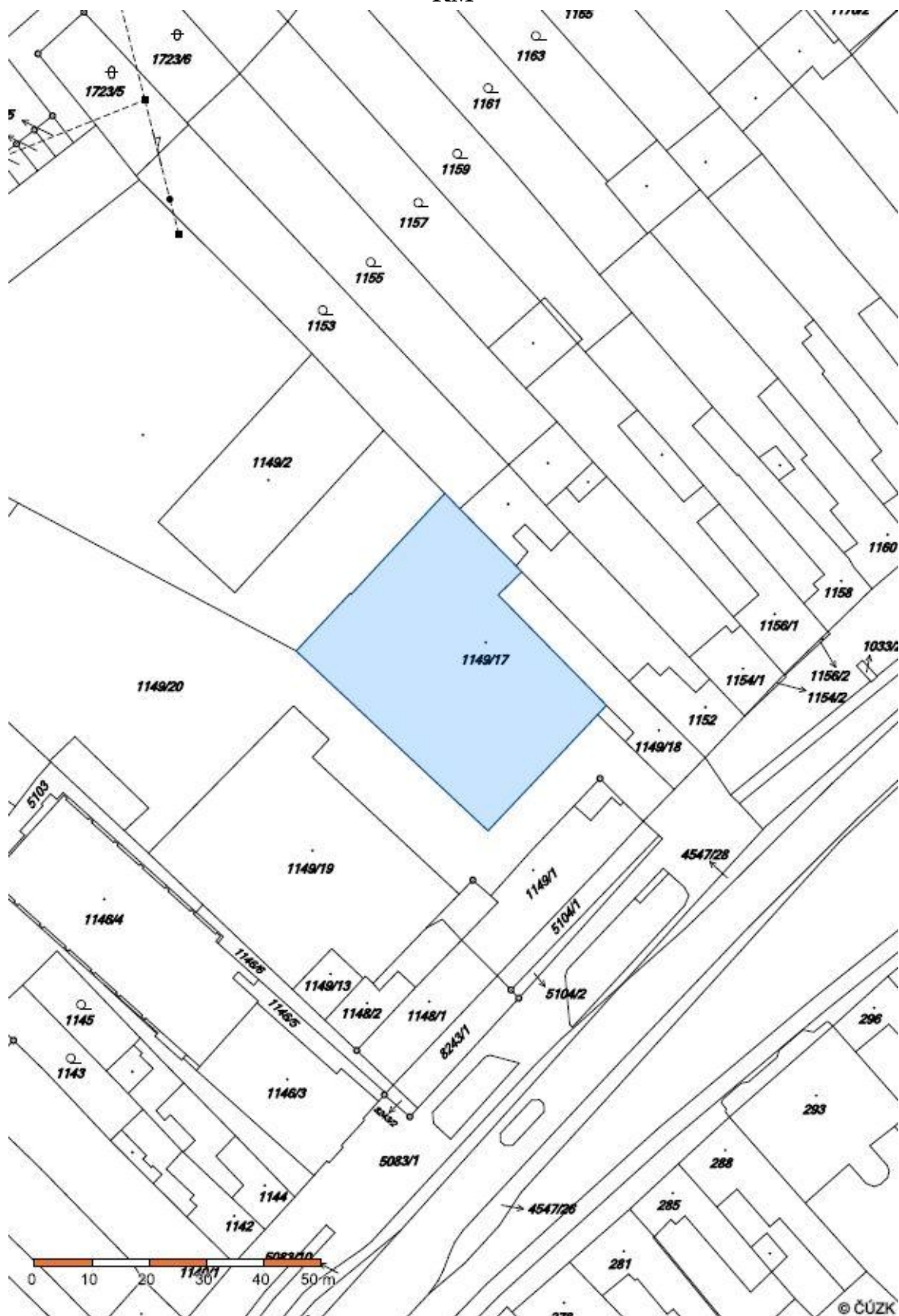
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.04.2015 09:31:56

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
 strana 5

KM



Fotodokumentace



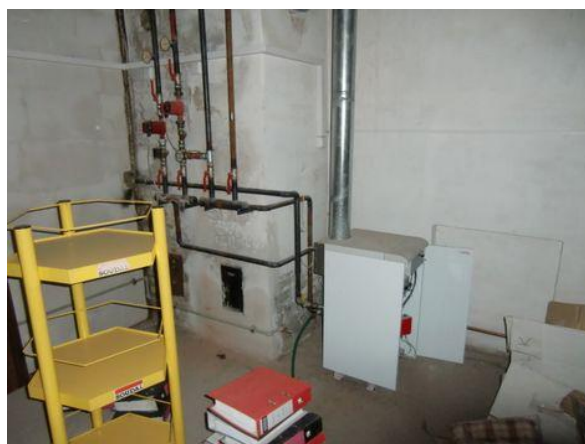
Původní část



Skladovací hala



interiér původní části - dílny



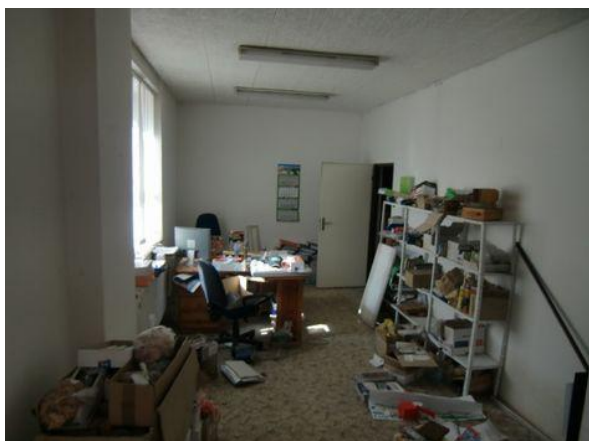
Kotelna



Soc. zázemí



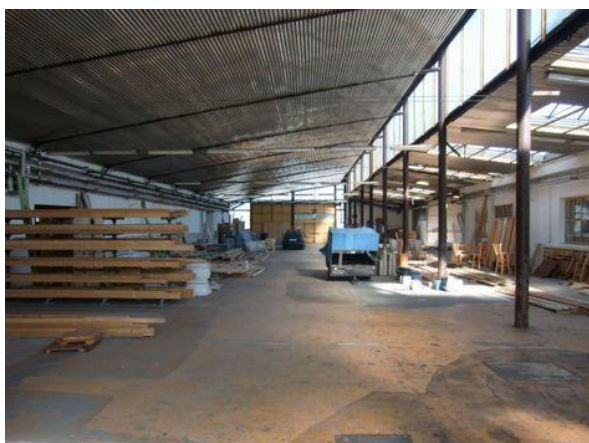
Soc. zázemí



Administrativní vestavba



Interiér skladovací haly



Interiér skladovací haly



Vestavba garáže



El. rozvaděč



Příjezd na parc.č. 1149/2

Mapa polohy nemovitosti

