

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5464-71/2018

O ceně pozemku p.č.818/11, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 392 m², jehož součástí je stavba bez čp/če a p.č.818/12, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 434 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p.220, ulice Hlavní, obec Neplachovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.818/13, orná půda, o velikosti 1019 m² a stavba bez čp/če stojící na pozemku jiného vlastníka (p.č.818/14), vše zapsáno na LV č.398 pro k.ú.Neplachovice, a dále o ceně pozemku p.č.818/28, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 59 m², jehož součástí je stavba bez čp/če a p.č.818/14, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 79 m², jehož součástí je stavba jiného vlastníka bez čp/če, ulice Hlavní, obec Neplachovice, včetně příslušenství a pozemků p.č.818/9, ostatní plocha, o velikosti 1830 m², p.č.818/23, orná půda, o velikosti 45 m², p.č.818/25, orná půda, o velikosti 28 m², p.č.818/27, ostatní plocha, o velikosti 614 m² a p.č.829/11, ostatní plocha, o velikosti 128 m², vše zapsáno na LV č.479 pro k.ú.Neplachovice



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce,
Mgr. Livia Straková
Riegrova 384/28
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 27.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Počet stran: 62 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 27.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.818/11, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 392 m², jehož součástí je stavba bez čp/če a p.č.818/12, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 434 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p.220, ulice Hlavní, obec Neplachovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.818/13, orná půda, o velikosti 1019 m² a stavba bez čp/če stojící na pozemku jiného vlastníka (p.č.818/14), vše zapsáno na LV č.398 pro k.ú.Neplachovice, a dále o ceně pozemku p.č.818/28, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 59 m², jehož součástí je stavba bez čp/če a p.č.818/14, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 79 m², jehož součástí je stavba jiného vlastníka bez čp/če, ulice Hlavní, obec Neplachovice, včetně příslušenství a pozemků p.č.818/9, ostatní plocha, o velikosti 1830 m², p.č.818/23, orná půda, o velikosti 45 m², p.č.818/25, orná půda, o velikosti 28 m², p.č.818/27, ostatní plocha, o velikosti 614 m² a p.č.829/11, ostatní plocha, o velikosti 128 m², vše zapsáno na LV č.479 pro k.ú.Neplachovice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Objekt autosalonu a autoservisu
Adresa předmětu ocenění:	Hlavní 220 747 74 Neplachovice
LV:	398 a 479
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Neplachovice
Katastrální území:	Neplachovice
Počet obyvatel:	943

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 179,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70

O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 414,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.3.2018 za přítomnosti znalce a ins.správce p.Schnattingera.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.398 pro k.ú.Neplachovice
- LV č.479 pro k.ú.Neplachovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č.398:

HMC SILEZIA a.s., „v likvidaci“, Na Náhonu 1123/20, Přívoz, 70200 Ostrava
IČ27797279

LV č.479:

AXA - BERGEN spol. s r.o., Záměstní 1010/58, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava
IČ61942146

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňuje se areál autosalonu se servisem, myčkou a pozemky autobazaru. Objekty jsou zděné, členitého půdorysu, vzájemně stavebně a funkčně propojené. Střecha je plochá, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná hladká, okna jsou plastová, částečně dřevěná, vrata rolovací a plechová. Vnitřní dveře náplňové, podlahy z betonu, PVC, koberců, dlažby, chody jsou betonové s dlažbou. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, částečně podlahové, teplá voda z boileru. V objektu je dále klimatizace a alarm. Areál je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do vlastní ČOV, a plyn. Areál byl vystavěn v 1.polovině 90.roků 20.století. Stav je průměrný, drobné opravy jsou potřebné. V areálu se kromě hlavní budovy nachází i plechový sklad bez základů, sestava Unimo buněk, nefunkční studna, zpevněné plochy a mobilní prafabrikovaná garáž. Pozemky 818/13 a 818/27 jsou zpevněnými plochami, v minulosti užívané jako autobazar, v současnosti jako skládka materiálu stavební firmy, která provádí výstavbu kanalizace v obci. Areál je v KN evidován na dvou LV s odlišnými vlastníky.

8. 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

LV č. 398

1. Areál s pozemky
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Autosalon, autoservis, myčka

LV č. 479

1. Pozemky se skladem
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Pozemky s vedlejšími stavbami

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,806}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,845}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,681}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,735}$$

LV č. 398

objekt občanské vybavenosti

1. Areál s pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,870$

Index polohy pozemku $I_P = 0,845$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,870 * 1,000 * 0,845 = 0,735$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	414,-		0,735		304,29
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	818/11	392	304,29	119 281,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	818/12	434	304,29	132 061,86
Stavební pozemky - celkem			826		251 343,54

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	1,10

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,880$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	414,-	0,880	1,000	364,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	orná půda	818/13	1 019	364,32	371 242,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 019	371 242,08	

1.2. Autosalon, autoservis, myčka

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova autosalonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	131,06 m ²	3,00 m	393,18
1.NP	481,67 m ²	5,00 m	2 408,35
Součet	612,73 m²		2 801,53

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 801,53 / 612,73	= 4,57 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	612,73 / 2	= 306,37 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	131,06*3,0	=	393,18 m ³
vrchní stavba	18,6*21,8*5,0+8,5*2,3*4,1+11,8*4,8*3,2	=	2 288,80 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	393,18 m ³
vrchní stavba	NP	2 288,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 681,98 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	zateplený plášť	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech a PVC	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	alarm, klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9750

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9415
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7595
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9750
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 059,87
Plná cena: 2 681,98 m ³ * 3 059,87 Kč/m ³	=	8 206 510,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 80 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	* 0,700
Budova autosalonu - zjištěná cena	= 5 744 557,10 Kč

Autoservis s myčkou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	I. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	392,47 m ²	4,10 m	1 609,13
Součet	392,47 m²		1 609,13
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 609,13 / 392,47	= 4,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	392,47 / 1	= 392,47 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	13,17*19,8*4,1+13,17*10,0*3,6	=	1 543,26 m ³
zastřešení	392,47*0,9	=	353,22 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 543,26 m ³
zastřešení	Z	353,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 896,48 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	zateplená střecha	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové a kovové	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázková	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	sprchové kouty	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	alarm	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	N	2,40	100	1,54	3,70
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	1,00	100	1,00	1,00
19. Vnitřní kanalizace	N	0,90	100	1,54	1,39
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	N	2,20	100	1,54	3,39
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					105,52
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0552

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9368
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9829
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0552
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 884,99
Plná cena: 1 896,48 m ³ * 3 884,99 Kč/m ³	=	7 367 805,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 80 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	= 0,700
Autoservis s myčkou - zjištěná cena	= 5 157 464,09 Kč

Karosárna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,07*13,21	=	80,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	80,18 m ²	4,63 m	371,23
Součet	80,18 m²		371,23

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	371,23 / 80,18	= 4,63 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	80,18 / 1	= 80,18 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	80,18*4,63	=	371,23 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	371,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		371,23 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné 30 cm	P	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	P	25,80	100	0,46	11,87
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,00	100	1,54	4,62
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7393

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0023
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7536
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7393
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 258,89
Plná cena: 371,23 m ³ * 2 258,89 Kč/m ³	=	838 567,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 90 = 22,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,2 \% / 100)$

$*$ 0,778

Karosárna - zjištěná cena

= 652 405,69 Kč

Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací
z kameniva obalovaného živící

Konstrukční charakteristika (materiálová
konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 908,32 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 081,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3010

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **1 989,90**

Plná cena: 908,32 m² * 1 989,90 Kč/m²

= **1 807 465,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 40 = 60,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= **722 986,39 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova autosalonu	=	5 744 557,10 Kč
Autoservis s myčkou	=	5 157 464,09 Kč
Karosárna	=	652 405,69 Kč
Zpevněná plocha	=	<u>722 986,39 Kč</u>

Nákladové ceny - celkem

= **12 277 413,27 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Autosalon	460,00	720,-	27 600,-	331 200,-
Autoservis	378,00	600,-	18 900,-	226 800,-
Zpevněná plocha	908,00	90,-	6 810,-	81 720,-
Výnosy celkem				639 720,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 639 720,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 251 343,54 Kč

- výměra stavebního pozemku: 826,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 954,32 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 290 390,03 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 519,50 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

639 720,00 * 40 % - 255 888,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 369 312,50 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 924 166,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

Stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 12 277 413,27 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 924 166,70 Kč

Rozdíl R = 7 353 246,57 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 5 659 491,36 Kč

Autosalon, autoservis, myčka - zjištěná cena = 5 659 491,36 Kč

1.1. Pozemky: 622 585,62 Kč

Areál s pozemky - zjištěná cena = 6 282 076,98 Kč

LV č. 479

jiná stavba bez čp/če

1. Pozemky se skladem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,870$

Index polohy pozemku $I_P = 0,845$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,870 * 1,000 * 0,845 = 0,735$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	414,-		0,735		304,29
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	818/9	1 830	304,29	556 850,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	818/14	79	304,29	24 038,91
§ 4 odst. 1	orná půda	818/23	45	304,29	13 693,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	818/28	59	304,29	17 953,11
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	829/11	128	304,29	38 949,12
Stavební pozemky - celkem			2 141		651 484,89

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	1,10

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,880$$

Úprava základní ceny pozemků komunikací

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	414,-	0,880	1,000	364,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	818/27	614	364,32	223 692,48
Ostatní stavební pozemek - celkem			614	223 692,48	

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100 %
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	818/25	51400	28	12,77	100,00	25,54	715,12
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			28 m ²				715,12

1.2. Pozemky s vedlejšími stavbami

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Kanceláře-archiv

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,25*14,7	=	77,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	77,18 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	77,18*2,75	=	212,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	212,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		212,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	náplňové	S	100
10. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace	světelná trifázová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	P	21,80	100	0,46	10,03
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20

6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					73,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7393

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7393
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 336,54**

Plná cena: 212,25 m³ * 1 336,54 Kč/m³ = **283 680,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 30 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100) * 0,200

Kanceláře-archiv - zjištěná cena = **56 736,12 Kč**

Plechový sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	80,75 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
obestavěný prostor	80,75*3,2	=	258,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	258,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		258,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	plech	P	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnovka	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6147

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6147
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 021,75
Plná cena:	258,40 m ³ * 1 021,75 Kč/m ³	=	264 020,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 25 = 52,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)	*	0,480
Plechový sklad - zjištěná cena	=	126 729,70 Kč

Zpevněná plocha u servisu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:	1 196,67 m ² plochy komunikace	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 989,90
Plná cena: 1 196,67 m ² * 1 989,90 Kč/m ²	=	2 381 253,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	* 0,400
Zpevněná plocha u servisu - zjištěná cena	= 952 501,45 Kč

Zpevněná plocha-autobazar

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:		402,15 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 989,90
Plná cena: 402,15 m ² * 1 989,90 Kč/m ²	=	800 238,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	* 0,400
Zpevněná plocha-autobazar - zjištěná cena	= 320 095,32 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Kanceláře-archiv	=	56 736,12 Kč
Plechový sklad	=	126 729,70 Kč
Zpevněná plocha u servisu	=	952 501,45 Kč
Zpevněná plocha-autobazar	=	320 095,32 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	1 456 062,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
vedlejší stavby	134,24	360,-	4 027,20	48 326,40
zpevněné plochy	1 598,82	90,-	11 991,15	143 893,80
Výnosy celkem				192 220,20

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 192 220,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 651 484,89 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 141,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 157,93 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 48 056,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 402,83 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

192 220,20 * 40 % - 76 888,08 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 112 929,29 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 505 723,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny D):

Stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 456 062,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 505 723,90 Kč

Rozdíl R = 49 661,31 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 1 581 010,10 Kč

Pozemky s vedlejšími stavbami - zjištěná cena = 1 581 010,10 Kč

1.1. Pozemky: 875 892,49 Kč

Pozemky se skladem - zjištěná cena = 2 456 902,58 Kč

C. REKAPITULACE

LV č. 398

1. Areál s pozemky 6 282 077,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 622 585,62 Kč

1.2. Autosalon, autoservis, myčka 5 659 491,40 Kč

= 6 282 077,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 1**

LV č. 398 - celkem:

6 282 077,- Kč

LV č. 479

1. Pozemky se skladem 2 456 902,60 Kč

1.1. Oceňované pozemky 875 892,49 Kč

1.2. Pozemky s vedlejšími stavbami 1 581 010,10 Kč

= 2 456 902,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 1**

LV č. 479 - celkem:

2 456 903,- Kč

Výsledná cena - celkem:

8 738 980,- Kč

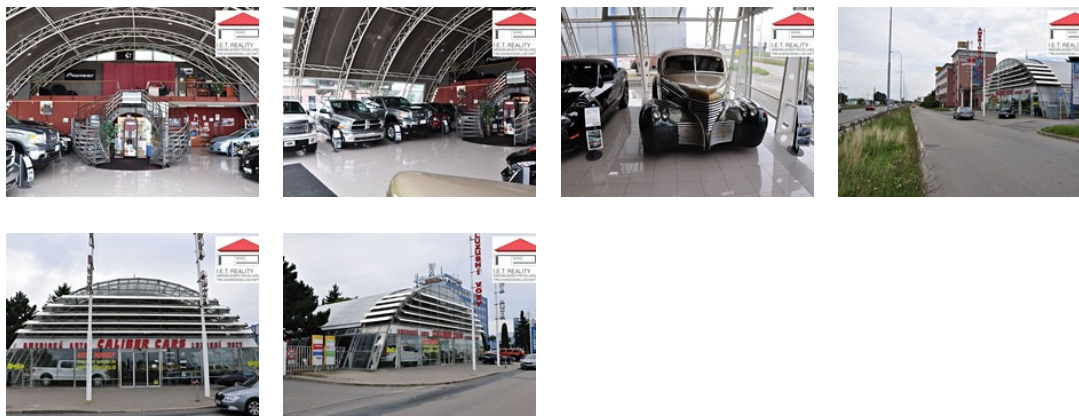
slovy: Osmmilionůsedmsettřicetosmtisícdevětsetosmdesát Kč

Závěr :

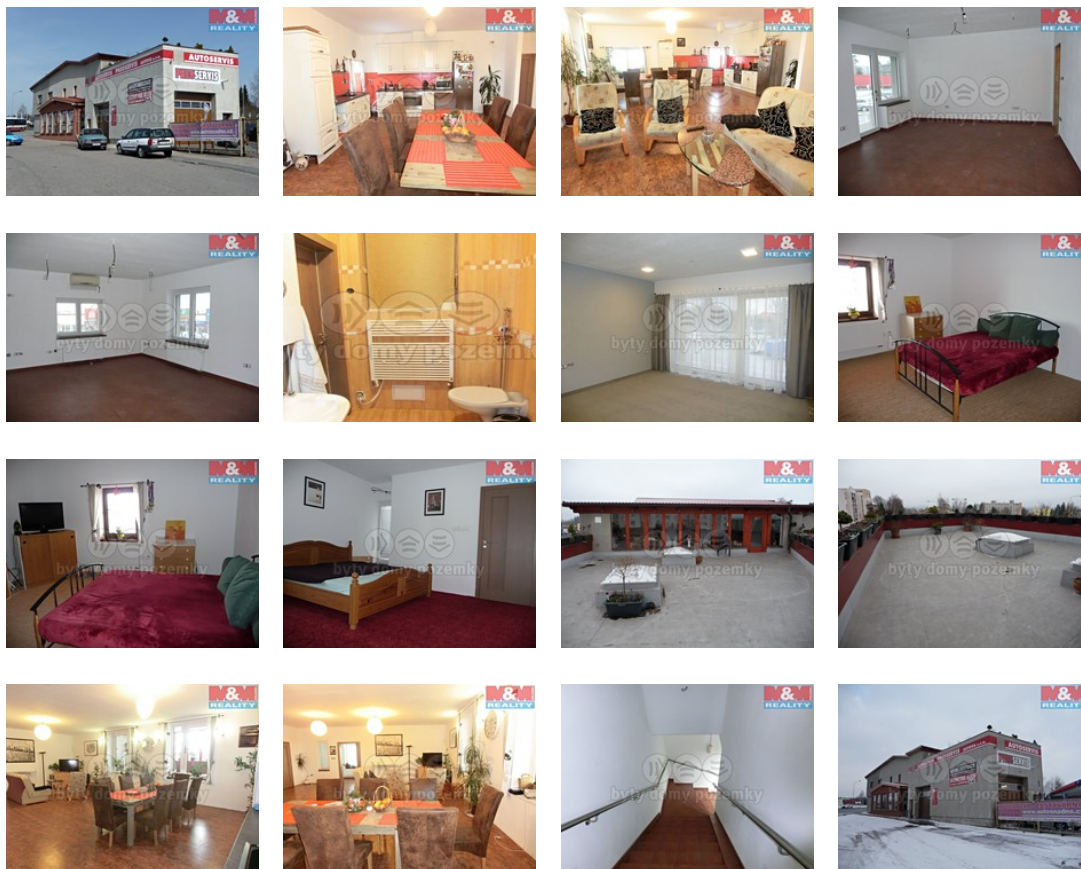
Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo smluvní a z rozhodnutí správního orgánu a s tím související zápisy, vše podrobně rozepsáno na příloženém LVč.398 pro k.ú. Neplachovice k datu 26.6.2017. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují. Na příloženém LVč.479 pro k.ú. Neplachovice k datu 16.3.2018 nevážnou žádné závady na nemovitostech.

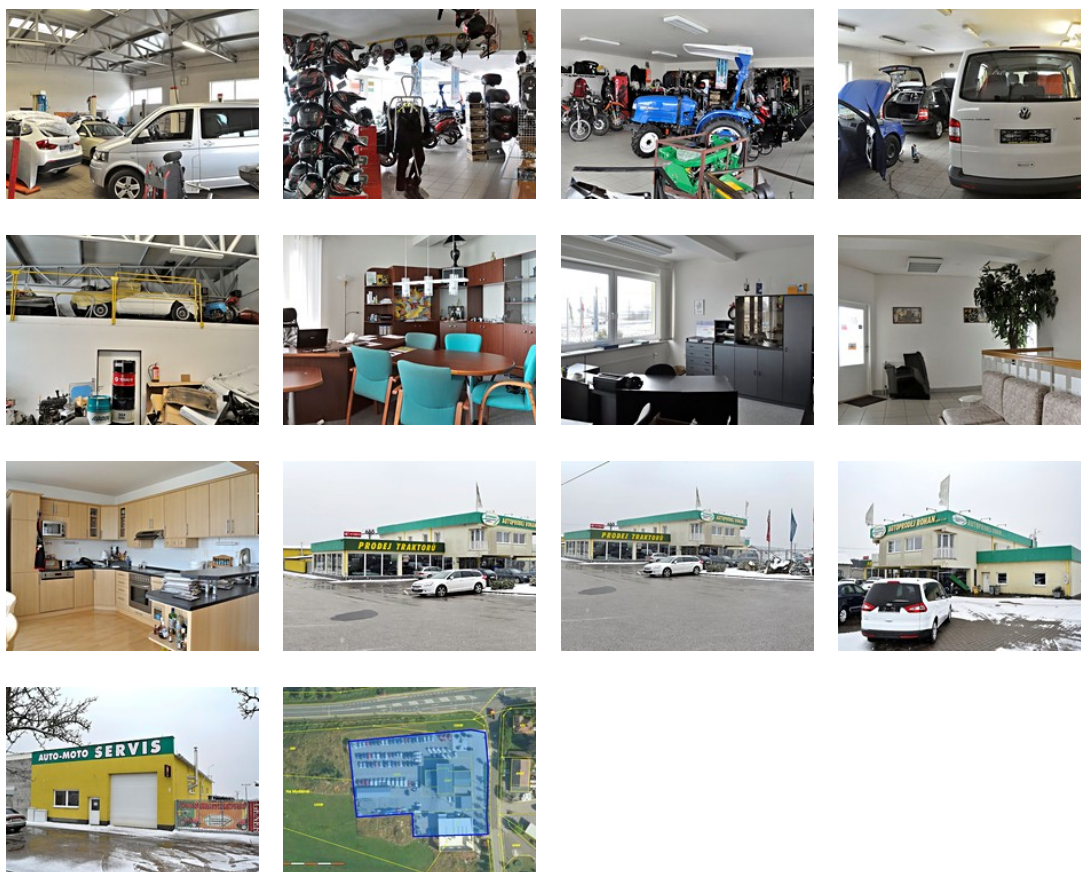
Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



Prodej nemovitosti na velmi frekventovaném a viditelném místě v Brně. Jedná se o samostatně stojící objekt na hlavní přiváděcí komunikaci v Brně na ulici Vídeňská o celkové zastavěné ploše 370m². Objekt byl dlouhodobě celý užíván provozovatelem na prodej amerických aut. Požadovaná cena 9 900 000 Kč za nemovitost, tj.24.627,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 0,6, stavu a vybavení 0,8. Jednotková cena po korekci 10.639,- Kč/m².



Prodej obchodních prostor – Havlíčkův Brod, kde je zřízen zavedený autoservis s autobazarem a prodejnou. V prvním patře budovy je klimatizovaný byt 5+2, s centrálním vysavačem a terasou. V přízemí je možnost dalších kanceláří nebo prodejny. V budově je veškeré zázemí pro zaměstnance. Objekt je napojen na veškeré sítě. Požadovaná cena 9 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj. 14.350,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 0,85, stavu a vybavení 1,0. Jednotková cena po korekci 10.978,- Kč/m².



areál ležící přímo na hlavním tahu Hradec Králové – Náchod (Polsko) zahrnující showroom s dílnou, skladem a kompletním administrativním a sociálním zázemím, samostatnou budovu servisu se zázemím a cca 6.000 m² zpevněných ploch. Jedná se o ucelený, samostatný a oplocený prodejní a servisní areál s rozlehlými zpevněnými plochami. Aktuálně je areál využíván pro prodej zemědělské techniky a motocyklů, prodej ojetých vozidel a servis osobních a dodávkových automobilů. Celý areál je ve výborném stavebně-technickém stavu (areál je stále provozován a udržován). Celková výměra pozemků areálu cca 6.700 m². Požadovaná cena 20 000 000 Kč za nemovitost, tj. 27.770,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 0,7, stavu a vybavení 0,7 (velké pozemky). Jednotková cena po korekci 12.247,- Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 11.288,- Kč/m². S ohledem na způsob prodeje a delší nevyužívanost areálu stanovuji jednotkovou srovnávací cenu na 10.500,- Kč/m². Užitná plocha areálu činí 838 m². Za areál celkem 8.799.000,- Kč, po zaokrouhlení pak 8.800.000,- Kč. Tato cena je za celý areál bez rozlišení vlastnictví.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 6.300.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně na obvyklou cenu působí skutečnost, že stavby a pozemky ve funkčním celku jsou s odlišnou vlastnickou strukturou. Cena krácena koeficientem 0,8.

Obvyklou cenu nemovitostí na LV č.398 stanovuji na 5.000.000,- Kč.

Slovy: Pětmilionů Kč

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.500.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně na obvyklou cenu působí skutečnost, že stavby a pozemky ve funkčním celku jsou s odlišnou vlastnickou strukturou. Cena krácena koeficientem 0,8.

Obvyklou cenu nemovitostí na LV č.479 stanovuji na 2.000.000,- Kč.

Slovy: Dvamiliony Kč

Vzhledem k funkční propojenosti je logický společný prodej nemovitostí na obou LV. V tom případě bude celková obvyklá cena vyšší, než prostý součet obvyklých cen na jednotlivých LV.

Obvyklou cenu nemovitostí na obou LV při společném prodeji stanovuji na 8.800.000,- Kč.

Slovy: Osmmilionůosmsettisíc Kč

V Tršicích 27.3.2018

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5464-71/2018 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí k datu 26.6.2017 pro LV č.398 pro k.ú.Neplachovice	4
Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.3.2018 pro LV č.479 pro k.ú.Neplachovice	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	6
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí k datu 26.6.2017 pro LV č.398 pro k.ú.Neplachovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2017 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 9325/2017 pro Livia Straková, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 553158 Neplachovice

Kat.území: 640816 Neplachovice

List vlastnictví: 398

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HMC SILEZIA a.s. " v likvidaci ", Na Náhonu 1123/20, Přívoz, 70200 Ostrava	27797279	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
818/11	392	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 818/11				
818/12	434	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Neplachovice, č.p. 220, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 818/12				
818/13	1019	orná půda		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
bez čp/če	jiná st.		818/14, LV 479	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k		
Oprávnění pro			
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 698 093,- Kč pro Českou republiku			
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	Parcela:	818/11	Z-2798/2013-806
	Parcela:	818/12	Z-2798/2013-806
	Parcela:	818/13	Z-2798/2013-806
	Stavba: bez čp/če na parc.	818/14	Z-2798/2013-806
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 612727/13/3201-25201-801738 Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I ze dne 06.03.2013.			
			Z-2798/2013-806
Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 612727/2013 /3201-25201-801738. Právní moc ke dni 06.04.2013.			
			Z-4495/2013-806
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 1 076 243,- Kč pro Českou republiku			
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	Parcela:	818/11	Z-3836/2013-806
	Parcela:	818/12	Z-3836/2013-806
	Parcela:	818/13	Z-3836/2013-806
	Stavba: bez čp/če na parc.	818/14	Z-3836/2013-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2017 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 553158 Neplachovice
 Kat.území: 640816 Neplachovice List vlastnictví: 398
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 914843/13/3201-25201-801738
 Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I ze dne 27.03.2013.
 Z-3836/2013-806
- Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 914843/2013/3201-25201-801738. Právní moc
 ke dni 03.05.2013.
 Z-5740/2013-806
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 ve výši 1 910 478,- Kč, pro Českou republiku
 Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
 Parcela: 818/11 Z-7828/2013-806
 Parcela: 818/12 Z-7828/2013-806
 Parcela: 818/13 Z-7828/2013-806
 Stavba: bez čp/če na parc. 818/14 Z-7828/2013-806
- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-1974097/2013 /3201-25201-801738 Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I ze dne 21.06.2013.
 Z-7828/2013-806
- Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.-1974097/2013 /3201-25201-801738.
 Právní moc ke dni 25.07.2013.
 Z-13675/2013-806
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo smluvní
 ve výši 5 104 920,- Kč, splatnost do 31.12.2015
 PULTARA a.s., Na Náhonu 1123/20, Přívoz, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 27859681
 Parcela: 818/11 V-8650/2016-806
 Parcela: 818/12 V-8650/2016-806
 Parcela: 818/13 V-8650/2016-806
 Stavba: bez čp/če na parc. 818/14 V-8650/2016-806
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.02.2013. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 25.02.2013.
 V-1163/2013-806
- Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze
 dne 17.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.08.2016. Zápis proveden dne
 13.09.2016.
 V-8650/2016-806
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 ve výši 249 939,- Kč
 Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
 Parcela: 818/11 V-447/2015-806
 Parcela: 818/12 V-447/2015-806
 Parcela: 818/13 V-447/2015-806
 Stavba: bez čp/če na parc. 818/14 V-447/2015-806
- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 219251/15/3201-00540-801738 ze
 dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne
 06.02.2015; uloženo na prac. Opava
 V-447/2015-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2017 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 553158 Neplachovice
Kat.území: 640816 Neplachovice List vlastnictví: 398
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k 13.01.2015 15:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-447/2015-806

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 219251/15/3201-00540-801738 ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Opava

V-447/2015-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-447/2015-806

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 219251/15/3201-00540-801738 ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Opava

V-447/2015-806

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 215 371,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 818/11	V-800/2016-806
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 818/12	V-800/2016-806
Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně	Parcela: 818/13	V-800/2016-806
3162/3, Moravská Ostrava, 70200	Stavba: bez čp/če na parc.	V-800/2016-806
Ostrava	818/14	

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 119608/16/3201-00540-801738 Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I ze dne 21.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2016. Zápis proveden dne 12.02.2016; uloženo na prac. Opava

V-800/2016-806

Pořadí k 21.01.2016 15:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-800/2016-806

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 119608/16/3201-00540-801738 Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I ze dne 21.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2016. Zápis proveden dne 12.02.2016; uloženo na prac. Opava

V-800/2016-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-800/2016-806

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 119608/16/3201-00540-801738 Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I ze dne 21.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2016. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2017 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 553158 Neplachovice
Kat.území: 640816 Neplachovice List vlastnictví: 398
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

12.02.2016; uloženo na prac. Opava

V-800/2016-806

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 28.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2007.

V-4174/2007-806

Pro: HMC SILEZIA a.s. " v likvidaci ", Na Náhonu 1123/20, Přívoz,
70200 Ostrava

RČ/IČO: 27797279

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
818/13	51400	1019

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.06.2017 15:36:44

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 4

Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.3.2018 pro LV č.479 pro k.ú.Neplachovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2018 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: P10 InvestCapital LTD pro Livia Straková, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 553158 Neplachovice

Kat.území: 640816 Neplachovice

List vlastnictví: 479

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AXA - BERGEN spol. s r.o., Záměstní 1010/58, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava	61942146	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
818/9	1830	ostatní plocha	zeleň	
818/14	79	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 398				
818/23	45	orná půda		zemědělský půdní fond
818/25	28	orná půda		zemědělský půdní fond
818/27	614	ostatní plocha	zeleň	
818/28	59	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 818/28				
829/11	128	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2013.
V-1090/2013-806
Pro: AXA - BERGEN spol. s r.o., Záměstní 1010/58, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava, RČ/IČO: 61942146
- o Smlouva kupní ze dne 13.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2017. Zápis proveden dne 14.03.2017.
V-1709/2017-806
Pro: AXA - BERGEN spol. s r.o., Záměstní 1010/58, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava, RČ/IČO: 61942146
- o Smlouva kupní ze dne 17.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.11.2017. Zápis proveden dne 28.11.2017.
V-11081/2017-806
Pro: AXA - BERGEN spol. s r.o., Záměstní 1010/58, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava, RČ/IČO: 61942146
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 22.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2018. Zápis proveden dne 09.03.2018.
Z-1075/2018-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2018 12:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 553158 Neplachovice
Kat.území: 640816 Neplachovice List vlastnictví: 479
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: AXA - BERGEN spol. s r.o., Záměstní 1010/58, Slezská Ostrava, RČ/IČO: 61942146
71000 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
818/23	51400	42
	51410	3
818/25	51400	28

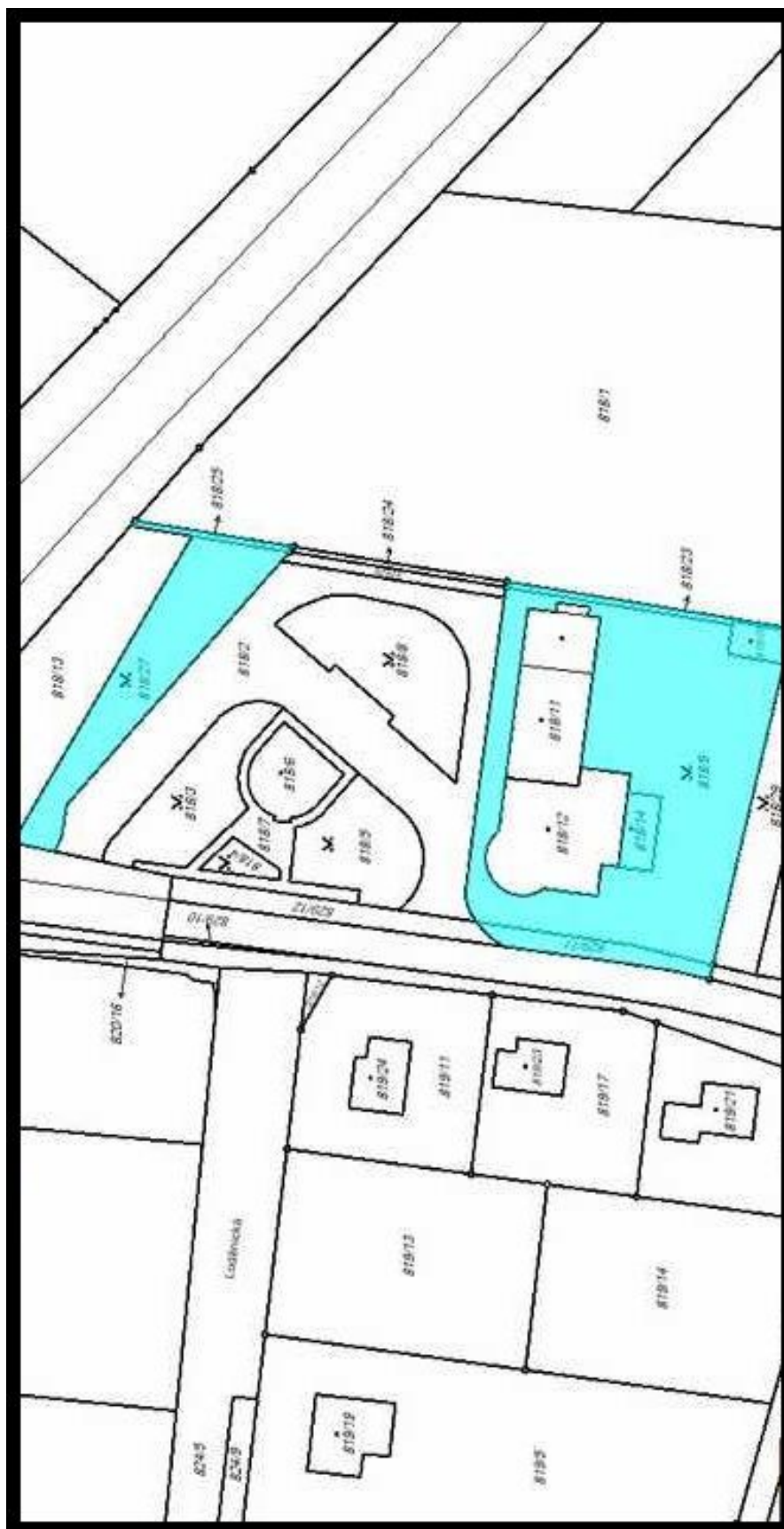
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.03.2018 12:44:16

- 51 -



Pozemky na LV č.479

Fotodokumentace













Mapa oblasti

