

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2155-35/19

NEMOVITÁ VĚC: Zem. stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 355/1, parc.č. 355/2 (LV 60000), pozemků parc.č. 355/1, parc.č. 364/5, parc.č. 364/6, parc.č. 364/7, parc.č. 370/1, parc.č. 370/4 jehož součástí je jiná st. bez čp/če

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Velíková

Adresa nemovité věci: Velíková (farma ZD), 763 14 Zlín

Vlastnické údaje: OBILNÍ TECHNIKA s.r.o., farma ZD, 763 14 Zlín, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.,
insolvenční správce dlužníka - OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČO 62363786,

Adresa objednavatele: Hvězdova 1716/b2, 140 78 Praha

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení č.j. KSBR 44 INS 16164/2018 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 7.5.2019

Datum místního šetření: 2.4.2019

Za přítomnosti: pana Tomáše Vařáka

Počet stran: 27 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 7.5.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., zapsané na LV č. 341, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. Jedná se o výrobně skladovací areál tvořený - budovou zem. stav bez čp/če na vlastním pozemku parc.č. 355/1 a pozemku jiného vlastníka parc.č. 355/2 (LV 60000), pozemky parc.č. 355/1, parc.č. 364/5, parc.č. 364/6, parc.č. 364/7, parc.č. 370/1, parc.č. 370/4 jehož součástí je jiná st. bez čp/če, to vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu vyhotovení, tj. k 7.5.2019.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Veliková bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 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 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 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.

Zvolené metody pro ocenění

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

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.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 341, k.ú. Velíková, ze dne 22.3.2019.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Velíková.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 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 Zlín a okolí.
- f) Územní plán Zlína. (<https://www.zlin.eu/uzemne-planovaci-dokumentace-cl-658.html>)
- g) Cenová mapa stavebních pozemků Zlína. (<http://marushka.zlin.eu/marushka/default.aspx?ThemeId=13>)
- h) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- i) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 2.4.2019 za přítomnosti pana Vařáka (jednatel společnosti OBILNÍ TECHNIKA s.r.o.).
- j) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

- k) Částečná výkresová dokumentace "Přístavba a vestavba u zámečnické dílny v areálu farmy ZD ve Zlíně – Velíkové" vypracoval Ing. Karel Miča, datum VIII/2016.
- l) Částečná výkresová dokumentace "Dílny a kanceláře - dřevostavba,, vypracoval Rudolf Hon, datum 03/1996.
- m) Situační zákres vedení IS v areálu farmy ZD.
- n) Kolaudační rozhodnutí č.j.: SÚ 2406/97/Hej/K ze dne 27.6.1997.
- o) Nájemní smlouva uzavřená mezi OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o. (pronajímatel) a společností MORKUS Morava s.r.o. (nájemce) ze dne 1.6.2018.
- p) Nájemní smlouva uzavřená mezi OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o. (pronajímatel) a společností Libor Ponížil (nájemce) ze dne 5.1.2016.
- q) Knihovna znalce.

Místopis

Nemovitě věci - výrobně skladovací areál se nachází v okrajové části statutárního města Zlín, v jeho místní části Velíková. Místní část Velíková se nachází cca 9 km severovýchodně od centra Zlína.

V obci jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn). Občanská vybavenost části Velíková je na minimální úrovni. Dopravně je tato místní část obsluhována autobusovou dopravou. Zastávka MHD (autobus) je od předmětného areálu vzdálena cca 130 m. Lokalita v okolí oceňovaných nemovitostí je zastavěna obdobnými průmyslovými stavbami areálu farmy ZD a rodinnými domy.

Celkový popis

Předmětné nemovitě věci společnosti OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., jsou situované v jižní okrajové části, v areálu bývalé farmy zemědělského družstva.

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci, které tvoří výrobně skladovací areál. Jedná se o stavby:

- Zemědělská stavba bez čp/če (výrobní hala) postavená na vlastním pozemku parc.č. 355/1 a na pozemku jiného vlastníka parc.č. 355/2 (LV 60000). Stavba je situována přibližně ve středové části areálu.
- Jiná stavba bez čp/če (administrativní budova), která je součástí pozemku parc.č. 370/4. Stavba je situovaná v jihozápadním okraji areálu.

Dále se jedná o pozemky:

- Parc.č. 355/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 703 m². Na pozemku je postavena zem. stavba bez čp/če (výrobní hala).
- Parc.č. 370/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 89 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (administrativní budova).
- Parc.č. 364/5, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 123 m². Jde o pozemek se zpevněnou plochou kolem severní strany výrobní haly. Pozemek je využíván v jednotném funkčním celku se stavbami.
- Parc.č. 364/6, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 1293 m². Jde o pozemek kolem východní strany výrobní haly. Na části pozemku je situovaná zpevněná komunikační plocha, zbývající část je s nezpevněným travnatým povrchem. Pozemek je využíván v jednotném funkčním celku se stavbami.
- Parc.č. 364/7, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 320 m². Jde o pozemek kolem jižní a jihozápadní strany výrobní haly. Na části pozemku je postavena přístavba skladu výrobní haly a zpevněná komunikační plocha. Pouze malá část je s nezpevněným travnatým

povrchem. Na pozemku je postavena domovní čistička odpadních vod (ČOV). Pozemek je využíván v jednotném funkčním celku se stavbami.

- Parc.č. 370/1, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 1192 m². Jde o pozemek situovaný na západní straně areálu, kolem administrativní budovy. Na větší části pozemku je zpevněná skladovací plocha. Menší část je s nezpevněným travnatým povrchem, jehož součástí jsou i trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na cenu obvyklou. V severní části pozemku je situovaná vodoměrná šachta. Pozemek je využíván v jednotném funkčním celku se stavbami.

Předmětné stavby jsou napojeny na areálové přípojky inženýrských sítí (vody, plynu, kanalizace do ČOV), které do areálu vedou přes pozemky jiných vlastníků (bez právního zajištění). Na přípojku vody jsou dále napojeny i stavby jiných vlastníků v areálu ZD.

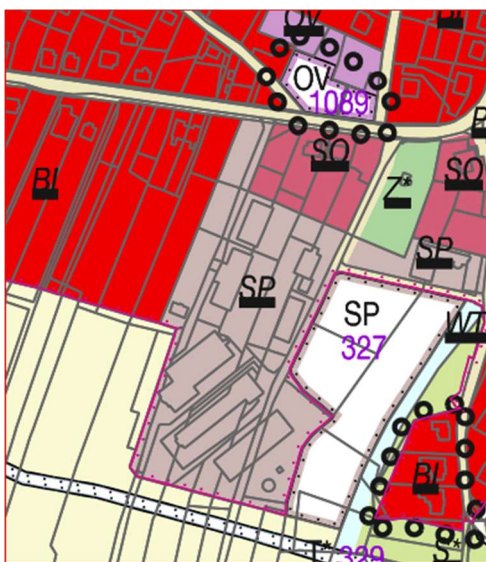
Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité s jižní orientací.

Príslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, zpevněné plochy, přípojka vody, vodoměrná šachta, přípojka plynu, HUP, areálová kanalizace, ČOV, přípojka el.NN). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Středem areálu prochází pás pozemků parc.č. 353/3, 355/2, 367/1 ve vlastnictví České republiky. Na pozemku parc.č. 355/2 je postavena část výrobní haly. Pozemky parc.č. 353/3, 367/1 jsou využívány jako vnitroareálové zpevněné komunikační plochy. Dle sdělení není na pronájem těchto pozemků s vlastníkem uzavřena žádná nájemní smlouva.

Přístup k nemovitým věcem je umožněn ze severní strany z veřejné komunikace ul. Dolní konec a následnou odbočkou po zpevněné areálové komunikaci na pozemcích ve vlastnictví České republiky. Druhý možný příjezd do areálu je z jihovýchodní strany z veřejné komunikace ul. Zvonička a následným sjezdem přes pozemky jiných vlastníků parc.č. 364/31, parc.č. 364/17, parc.č. 364/24, parc.č. 364/13. Přístup přes pozemky jiných vlastníků není právně zajištěn.

Z územního plánu obce vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc se nachází ve stabilizované zóně označené **SP - plochy smíšené výrobní**.



Zdroj: <https://www.zlin.eu/uzemne-planovaci-dokumentace-cl-658.html>

Nemovité věci nejsou situované v záplavové oblasti.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: viz. text výše

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: viz. text výše

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 341 k.ú. Veliková jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
- Zahájení exekuce - OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o.
- Změna výměr obnovou operátu
- Změna číslování parcel

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

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.

Přípojky inženýrských sítí k budovám vedou přes pozemky jiných vlastníků.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

Ke dni ocenění je areál převážně využíván společností MORKUS Morava s.r.o. (nájemce) a malá část i panem Liborem Ponížilem (nájemce). Na pronájem prostor v areálu jsou uzavřené dvě nájemní smlouvy. Nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu neurčitou s 6 měsíční výpovědní lhůtou.

Jelikož je smlouvou sjednána výpovědní lhůta 6 měsíců, nemá tato skutečnost zásadní vliv na obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Jiná stavba bez čp/če (administrativní budova), součást pozemku parc.č. 370/4
- 1.2. Zem. stavba bez čp/če (výrobní hala), na parc.č. 355/1 a parc.č. 355/2

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Areál celkem

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. Areál celkem

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

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 Cenových ukazatelů ve stavebnictví.

**pozn.: výměry užitných ploch místností jsou převzaty z předložené výkresové dokumentace, výpočet užitné plochy je proveden dle metodiky ČBA.*

1.1. Jiná stavba bez čp/če (administrativní budova), součást pozemku parc.č. 370/4



Jedná se o samostatně stojící dřevostavbu (typ STAMO II), postavenou v jihozápadní části areálu, která je využívána jako administrativní budova. Budova je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Stavba je napojena na areálové rozvody vody, plynu, kanalizace a el.nn.

Dispoziční řešení:

1.NP - vstupní zádveří, chodba, schodiště do podkroví, kuchyňka, umývárna, WC, tři kanceláře.

Podkroví - schody, chodba, komora, WC, dvě kanceláře.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou trámové dřevěné se sendvičovým obvodovým pláštěm. Stropní konstrukce jsou dřevěné s rovným podhledem. Střecha je

sedlová, krov je dřevěný, krytina střechy je z asfaltového šindele. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou dřevěné s kobercovým povrchem. Vnitřní stěny jsou obloženy SDK, vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém se silikátovou omítkou. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří koberce a keramická dlažba. Okna jsou dřevěná s trojsklem. Dveře jsou plně hladké nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední z plynového kotle s kombinací ohřevu TUV. Elektroinstalace je provedena světlá a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do areálového řadu a domovní ČOV. Kuchyňka je vybavena ve standardu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchový kout, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří rozvody PC, klimatizace v podkroví.

Stáří a technický stav:

Objekt postavený a zkolaudovaný v roce 1997. Během životnosti byla prováděna běžná údržba bez výrazné rekonstrukce či modernizace. Celkový stavebně technický stav je dobrý. Opatření je stanoveno na 25%.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				74,46 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kanceláře se zázemím	74,46 m ²	1,00	74,46 m ²	
Užitná plocha celkem:			74,46 m²	
Podkroví				45,23 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kanceláře se zázemím	45,23 m ²	1,00	45,23 m ²	
Užitná plocha celkem:			45,23 m²	
				119,69 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,70*8,20+2,60*0,6 =	97,50	2,90 m
Podkroví	11,54*4,60+2,60*2,10 =	58,54	2,47 m
		156,04 m²	

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor - celkem: **481,65 m³**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	97
Užitná plocha (UP)	[m ²]	120
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	481,65
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 408 250
Stáří	roků	22
Opatření	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 806 188

1.2. Zem. stavba bez čp/če (výrobní hala), na parc.č. 355/1 a parc.č. 355/2



Jedná se o samostatně stojící zděnou stavbu halového typu, postavenou v centrální části areálu, která je využívána pro lehkou výrobu a skladování se soc. zázemím. Hala je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. Celkový půdorysný tvar stavby je obdélníkový s dvoupodlažní přístavbou soc. zázemí s pultovou střechou na severozápadní straně a přístavbou skladu s pultovou střechou na jihozápadní straně. Stavba je napojena na areálové rozvody vody, plynu, kanalizace a el.nn.

Dispoziční řešení:

1.NP - dvě dílny, sklady, soc. přístavba (umyvárny, WC, šatny, kancelář), přístavba skladu.

**pozn.: druhé podlaží soc. přístavby je přístupné ocelovými schody z haly a je zde situovaný malý sklad a půdní prostory.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné. Stropní konstrukce v části s rovným podhledem, v části chybí. Střecha je sedlová, krov je ocelový vaznicový, krytina střechy je z trapézového pozink. plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody v hale jsou ocelové. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém se silikátovou omítkou v části hrubá omítka. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří betonová mazanina a keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená, plastová s dvojsklem. Dveře jsou plně hladké do ocelových zárubní. Vrata plechová. Vytápění dílen je lokální kotlem na TP, soc. přístavba má vytápění ústřední z plynového kotle s kombinací ohřevu TUV. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do areálového řadu a domovní ČOV. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Původní objekt byl postavený kolem roku 1977 jako sušička BS-6. V roce 1997 byla provedena přestavba na zámečnickou dílnu se sklady a přístavba soc. zázemí. V roce 2016 byla provedena vestavba skladů v severní části a přístavba skladu k JZ části. Během životnosti byla prováděna běžná údržba. Celkový stavebně technický stav je dobrý. Opatření je stanoveno odborným odhadem na 40%.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

589,15 m²

Výčet místností:

plocha

koef

užitná plocha

dílňy, sklady	589,15 m ²	1,00	589,15 m ²	
Užitná plocha celkem:			589,15 m²	
				166,35 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP-kancelář, soc. zázemí	83,35 m ²	1,00	83,35 m ²	
Užitná plocha celkem:			83,35 m²	
				33,45 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Přístavba - sklad	33,45 m ²	1,00	33,45 m ²	
Užitná plocha celkem:			33,45 m²	
				788,95 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (hala)	42,20*15,25 =	643,55	5,75 m
(soc. zázemí -přístavba)	10,50*8,30+6,65*4,13 =	114,61	4,55 m
(sklad-přístavba)	8,70*4,13 =	35,93	3,18 m
		794,10 m²	

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor - celkem:	5 095,08 m³
------------------------------	-------------------------------

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	794
Užitná plocha (UP)	[m ²]	789
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 095,08
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	19 361 302
Stáří	roků	42
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	11 616 781

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, zpevněné plochy, přípojka vody, vodoměrná šachta, přípojka plynu, HUP, areálová kanalizace, ČOV, přípojka el.NN).

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění nákladová cena příslušenství stanovena procentním podílem z ceny staveb. Hodnota příslušenství je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	13 422 968,70
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	671 148,44

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- parc.č. 355/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 703 m²
 - parc.č. 370/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 89 m²
 - parc.č. 364/5 - ostatní plocha o výměře 123 m²
 - parc.č. 364/6 - ostatní plocha o výměře 1 293 m²
 - parc.č. 364/7 - ostatní plocha o výměře 320 m²
 - parc.č. 370/1 - ostatní plocha o výměře 1 192 m²
-
- celková výměra pozemků 3 720 m²

Ke dni ocenění má město Zlín platnou cenovou mapu stavebních pozemků č.11. Pozemky leží v oblasti v cenové mapě, ve které je stanovena jednotková cena 400,- Kč/m².

V dané lokalitě byl v roce 2017 uskutečněn prodej obdobných pozemků. Kupní smlouvou V-11732/2017 byly prodány obdobné sousední pozemky v areálu farmy ZD o celkové výměře 924 m² za jednotkovou cenu 450,-Kč/m².

Vzhledem k větší výměře oceňovaných pozemků uvažuji pro výpočet hodnoty pozemků s jednotkovou cenou dle platné cenové mapy č. 11, tj. 400,-Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
celkem	3 720	400,00	1 488 000,00
Celkem	3 720		1 488 000,00

Výsledná cena = **1 488 000,- Kč**

4. Výnosová hodnota

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.

4.1. Areál celkem

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 užítkovosti.

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 hodnotou 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, hypoteční 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 1.1.2019 do 31.12.2019 v rozpětí 5.0 - 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

Ke dni ocenění je areál využívaný společností MORKUS Morava s.r.o., která má na pronájem areálu uzavřenou nájemní smlouvu. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.6.2018 s 6 měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné činí 10.000,-Kč/měsíc+DPH.

Dále je část výrobních prostor o ploše 40 m² ve výrobní hale využívána panem Liborem Ponížilem, který má na pronájem uzavřenou nájemní smlouvu. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 5.1.2016 s 6 měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné činí 1.000,-Kč/měsíc.

Vzhledem k níže zjištěným závěrům přímého porovnání nájemného se sjednané nájemné jeví jako nižší než je obvyklé nájemné v dané lokalitě. Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájemem.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

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

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Administrativní plochy v areálech: 500 ~ 1000 Kč/m²/rok.

Plochy dílen a skladů vytápěné: 400 ~ 800 Kč/m² /rok.

Volné zpevněné skladovací plochy: 20 ~ 50 Kč/m² /rok.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

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. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímaní budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatele nebo odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné,

opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly stanoveny odborným odhadem ve výši 20% z příjmů.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	administrativní budova	142	800	9 495	113 936	8,00
2.	Výrobní prostory	Hala se soc. zázemím	789	500	32 873	394 475	9,00
3.	Ostatní prostory	volné skladovací plochy	750	40	2 500	30 000	6,00
Celkový výnos za rok:						538 411	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 681
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	320
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	538 411
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	484 570
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	96 914
Náklady celkem	V	Kč/rok	96 914
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	387 656
Míra kapitalizace		%	8,62
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 497 169

5. Porovnávací hodnota

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 kancelářemi 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.

5.1. Areál celkem

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **areál pro lehké provozy a skladování**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti, poloze a technickému stavu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	825,64 m ²
Obestavěný prostor:	5 576,73 m ³
Zastavěná plocha:	891,60 m ²
Plocha pozemku:	3 720,00 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 prodejkch podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo 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 o realizovaných prodejkch z vlastní databáze, z databáze spolupracujících znalců a údaje z realitní inzerce.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.			
Lokalita:	Farma ZD, Veliková, Zlín			
Popis:	Realizovaný prodej výrobně skladovacího zděného objektu se sedlovou střechou o ZP=909 m ² , pozemků o celkové ploše 1964 m ² a podílu id. 1/2 na pozemcích o ploše 458 m ² . Objekt napojen na veškeré IS v areálu, příjezd po zpevněné komunikaci			
Pozemek:	2 193,00 m ²			
Užitná plocha:	800,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2017	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - stejná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00			
K5 Celkový stav - obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 500 000	800,00	9 375	0,90	8 438



Zdroj: Kupní smlouva V-3707/2017

Název:	2.
Lokalita:	Zlín - část obce Příluky, okres Zlín

Popis:	Prodej objektu o celkové ploše 17 170 m ² Zlín-Přiluky, pozemek ve Zlíně-Přilukách Hledáte sídlo firmy? Skladovací prostory, lehkou výrobu, vzorkové prodejny, předváděcí a výstavní sítě, prodejní studia apod.? Agroturistiku? Farmu a nebo ranč? Prodej stavby na p.č.st. 425 o užitné ploše 1 100 m ² a rozsáhlých pozemků o celkové velikosti 17 170 m ² je situováno v bývalém areálu zemědělského družstva ve Zlíně – Přilukách, v lukrativní lokalitě (Nivky), v severní okrajové (horní) části k.ú. Přiluky u Zlína cca 300 m po pravé straně za stávající obytnou zástavbou. Původní objekt byl celý zbourán a na základě nově zpracované projektové dokumentace, byl na stávajícím půdorysu rozšířen o přístavbu pro umístění vstupu a schodiště do podkroví, postaven zděný jednopodlažní objekt se sedlovou střechou. Záměrem bylo využití podkroví budovy. Ve skutečnosti je z původního projektu dokončeno 1.NP, podkroví je jednolitým půdním prostorem. Na celém objektu chybí vnější povrchové úpravy. Je dokončena přípojka městské vody, elektro, dešťová voda svedena do vsakovacího rezervoáru, kanalizace je provedena splaškovou jímkou určenou k vyvážení. Velkou výhodou je dokončení objektu podle potřeb klienta, možnost přístavby budov (viz: plánek).				
Pozemek:	17 170,00 m ²				
Užitná plocha:	1 100,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90				
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	1,05				
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,95				
K4 Provedení a vybavení - obdobné, stavebně nedokončeno	1,10				
K5 Celkový stav - obdobný	1,00				
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
6 900 000	1 100,00	6 273	0,84	5 269	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	3.
Lokalita:	ulice Nádražní, Valašské Klobouky - část obce Valašské Klobouky
Popis:	Nabízíme k prodeji objekt bývalé pekárny na Nádražní ulici ve Valašských Kloboukách Nabízíme k prodeji objekt bývalé pekárny ve Valašských Kloboukách. Budova byla postavena v roce 1947 jako tkalcovská dílna. Po znárodnění byla přestavěna na pekárnu (1951-1953) a v roce 1974 byla provedena přístavba a rekonstrukce. V roce 1998 byla zřízena zcela nová střecha nad původní výrobní dílnou a v roce 2002 byla provedena další přístavba včetně garáže a zároveň zřízena nová střecha nad zbývajících částí budovy (přístavba z roku 1974). Celý komplex sestává z 1172 m ² zastavěné plochy a nádvoří. K dispozici je asi 1160 m ² užitné plochy. V suterénu přístavby z roku 1974 se nachází funkční plynová kotelná se dvěma plynovými kotly a ohřívacem vody, dílna a skladové prostory o celkové výměře asi 130 m ² , v suterénu původní stavby je elektrorozvodna, náhradní zdroj el. energie a dílna o celkové výměře 134 m ² . Hlavní výrobní hala s přílehlými prostory má výměru asi 440 m ² , v 1.patře jsou skladovací prostory o výměře asi 190 m ² , dále je v objektu prostor bývalé expedice s kanceláří a soc. zařízením o

výměře 136 m². Ve 2.patře jsou prostorné šatny M+Ž včetně sociálního zařízení, sprch, kuchyně a 3 kanceláří o celkové výměře 138 m². Elektrická přípojka je dimenzovaná na příkon 90 kW, plynová na 600 kW. Napojení na veřejný vodovod a kanalizaci. Celý objekt je v dobrém stavu a škála jeho využití v rámci jeho rozsahu a možností je velmi široká. Záleží jen na podnikatelském záměru či potřebám třeba vaší firmy.

Pozemek: 1 172,00 m²

Užitná plocha: 728,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	0,97
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,98
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 200 000	728,00	9 890	0,81	8 011

Název: 4.

Lokalita: Nový Hrozenkov - část obce Nový Hrozenkov, okres Vsetín

Popis: V zastoupení majitele nemovitosti nabízíme budovu pilnice 196m² s kotelnou 359m², skladovací halou 623m² a skladovací plochou. Areál o celkové ploše 4300m² s dobrou dopravní obslužností ve vzdálenosti 20km od Vsetína. Areál vhodný pro vybudování pilařské firmy s možností využití dílen pro rozmítání a vykracování řeziva. V budově jsou instalovány komory sušáren s možností rekonstrukce sušárenské technologie. Zpevněná plocha s dostatečnou plochou pro uložení a manipulace dřevní hmoty. V pilnici instalovaný katr a v přilehlých dílnách další technologie pro zpracování řeziva.

Pozemek: 4 300,00 m²

Užitná plocha: 1 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 900 000	1 000,00	7 900	0,98	7 742

Název:	5.				
Lokalita:	Nový Hrozenkov - část obce Nový Hrozenkov, okres Vsetín				
Popis:	Výrobní hala s portálovým jeřábem o zastavěné ploše 904m ² s možností okamžitého uvedení do výrobního procesu. Vlastní kancelářské a sociální zázemí umožňuje rychlý start pro případného zájemce. Možnost využití jak pro výrobu tak skladování např. hutního nebo jiného materiálu s využitím portálového jeřábu. Dobrá dostupnost kamionem a dostatečnou zpevněnou plochou pro vykládku a manipulaci s materiálem o celkové výměře 3000m ² . V 2NP v čele haly se nachází šatny, sociální zařízení a kancelář.				
Pozemek:	3 000,00 m ²				
Užitná plocha:	860,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90		
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00		
K3 Poloha - horší			1,10		
K4 Provedení a vybavení - obdobný			1,00		
K5 Celkový stav - nepatrně horší			1,05		
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení			0,90		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
6 900 000	860,00	8 023	0,94	7 542	



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflekтуje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené 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.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 269 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 400 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 438 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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. 7.400,- Kč/m² užitné plochy.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 400 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	825,64 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 109 736 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jiná stavba bez čp/če (administrativní budova), součást pozemku parc.č. 370/4 1 806 187,50 Kč

1.2. Zem. stavba bez čp/če (výrobní hala), na parc.č. 355/1 a parc.č. 355/2 11 616 781,20 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **13 422 968,70 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství 671 148,40 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky **1 488 000,- Kč**

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál celkem **4 497 169,40 Kč**

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál celkem **6 109 736,- Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází 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:

- možnost komerčního využití nemovitých věcí, dobrý stavebně technický stav po částečné rekonstrukci, napojení na veškeré inženýrské sítě, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky majetku:

- poloha v menší okrajové místní části Zlína, část stavby na pozemku jiného vlastníka, příjezd z JV strany přes pozemky jiného vlastníka, vedení přípojek IS přes pozemky jiných vlastníků.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 15,58 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **4,50 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **6,11 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota,

s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

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 stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - výrobně skladovacího areálu - budovy zem. stav bez čp/če postavené na vlastním pozemku parc.č. 355/1 a na pozemku jiného vlastníka parc.č. 355/2 (LV 60000), dále pozemků parc.č. 355/1, parc.č. 364/5, parc.č. 364/6, parc.č. 364/7, parc.č. 370/1, parc.č. 370/4 jehož součástí je jiná st. bez čp/če, to vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Veliková, obec Zlín, okres Zlín, k datu ocenění 7.5.2019, po zaokrouhlení na:

6 100 000 Kč

slovy: Šestmilionůstatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. 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 Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 7.5.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828

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.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2155-35/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	2
2. Snímek z KM	1
3. Fotodokumentace	2
4. Mapa oblasti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokarující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00

Vytvořena bezplatná doklady pro platbu pro účel: Insolvenční řízení, č.j. KSR 44 INS 16164 / 2018 pro Administraci insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0724 Elin

Obec: 585068 Elin

Kat.území: 778028 Veliková

List vlastnictví: 341

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podl.

Vlastnické právo

OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., firma ED, Veliková, 76314 Elin 62363786

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výběr[m2]

Druh pozemku

Spůsob využití

Spůsob ochrany

355/1

703

sastavová plocha a nadvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

364/5

123

ostatní plocha

jiná plocha

364/6

1293

ostatní plocha

jiná plocha

364/7

320

ostatní plocha

jiná plocha

370/1

1192

ostatní plocha

jiná plocha

370/4

89

sastavová plocha a nadvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 370/4

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Spůsob využití

Na parcele

Spůsob ochrany

bez čp/če

zem.stav

355/1
355/2, LV 60000

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

* Sastavní právo smlouva

ve výši 7.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, s. a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4

Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2

Listina Smlouva o sřízení sastavního práva podle obč. z. ze dne 06.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2007.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinná v době vzniku práva

V-9146/2007-705

* Sastavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 1.594.895,- Kč s příslušenstvím

- povinný: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČ 62363786

Tomáš Vařák, z.č. 491129/144

Tomáš Vařák, z.č. 750415/4427

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v soukromé držbě, ve věcné úpravě státní správy katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Eliný kraj, Katastrální pracoviště Elin, ústej 705, příloha 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00	
Okres: CZ0724 Elin	Obec: 585068 Elin
Kat.území: 778028 Veliková	List vlastnictví: 341
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
* Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jemelá se sídlem ve Elině	
Povinnost k	
OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., firma ED, Veliková, 76314 Elin, IČO: 62363786	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-91/2018 -40 ze dne 16.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2018. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. Elin
	Z-798/2018-705
* Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov	
Povinnost k	
OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., firma ED, Veliková, 76314 Elin, IČO: 62363786	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-23450/2018 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 02.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Přerov
	Z-7273/2018-808
Související zápis	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
- povinný: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČO: 62363786	
Povinnost k	
Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4	
Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2	
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-23450/2018 -12 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jichou se sídlem v Přerově ze dne 03.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2018. Zápis proveden dne 13.07.2018; uloženo na prac. Elin
	Z-3059/2018-705
* Podání návrhu na sřízení exekutorského zastavního práva	
- povinná: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČ 62363786	
Tomáš Vařák, z.č. 491129/144	
Tomáš Vařák, z.č. 750415/4427	
Oprávnění pro	
MORRIS Morava s.r.o., č.p. 143, 75125 Lazníky, IČO: 27846465	
Povinnost k	
Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4	
Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o podání návrhu na sřízení exekutorského zastavního práva 137 EX-12049/2018 -11 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 07.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.08.2018. Zápis proveden dne 14.08.2018.
	Z-3914/2018-705
* Zahájení exekuce	
Nemovitosti jsou v soukromé držbě, ve věcné úpravě státní správy katastru nemovitostí ČR	
Katastrální úřad pro Eliný kraj, Katastrální pracoviště Elin, ústej 705, příloha 1	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokarující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00

Okres: CZ0724 Elin

Obec: 585068 Elin

Kat.území: 778028 Veliková

List vlastnictví: 341

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

PERSPECT IMPROV, s. a. s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, IČO: 27736997

Povinnost k

OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., firma ED, Veliková, 76314 Elin, IČO: 62363786

Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4

Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2

Listina

Exekuční příkaz o sřízení exekutorského zastavního práva na nemovitosti 177EX-196/2018 -22 vydaný soudním exekutorem Mgr. Markem Jemeláem se sídlem ve Elině ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.03.2018. Zápis proveden dne 20.04.2018.

V-3082/2018-705

Pořadí k 23.02.2018 00:00

* Sastavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- existující pohledávka v celkové výši 2.131.168,- Kč

- povinný: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČO: 62363786

Oprávnění pro

Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Eliný kraj, třída Tomáše Bati 21, 76166 Elin

Povinnost k

Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4

Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2

Listina

Rozhodnutí správce daně o sřízení zastavního práva Finanční úřad pro Eliný kraj, Územní pracoviště Elin č.j.-1058712/2018 /3301-80541-712174 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2018. Zápis proveden dne 01.06.2018; uloženo na prac. Elin

V-4614/2018-705

Pořadí k 10.05.2018 11:06

Související zápis

Zákazek nesplátek sast. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina

Rozhodnutí správce daně o sřízení zastavního práva Finanční úřad pro Eliný kraj, Územní pracoviště Elin č.j.-1058712/2018 /3301-80541-712174 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2018. Zápis proveden dne 01.06.2018; uloženo na prac. Elin

V-4614/2018-705

Související zápis

Zákazek nemožnost zápis nového sast. práva namísto starého

Listina

Rozhodnutí správce daně o sřízení zastavního práva Finanční úřad pro Eliný kraj, Územní pracoviště Elin č.j.-1058712/2018 /3301-80541-712174 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2018. Zápis proveden dne 01.06.2018; uloženo na prac. Elin

V-4614/2018-705

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v soukromé držbě, ve věcné úpravě státní správy katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Eliný kraj, Katastrální pracoviště Elin, ústej 705, příloha 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00	
Okres: CZ0724 Elin	Obec: 585068 Elin
Kat.území: 778028 Veliková	List vlastnictví: 341
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
- pověřený soudní exekutor : JUDr. Edemk Eitka, Palackého nám. 28, 301 00 Píseň	
Povinnost k	
OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., firma ED, Veliková, 76314 Elin, IČO: 62363786	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-04702/2018 -021 ze dne 09.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Píseň-město	
Z-6220/2018-405	
Související zápis	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
- povinný: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČO: 62363786	
Povinnost k	
Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4	
Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 108 EX-04702/2018 -024 vydaný soudním exekutorem JUDr. Edemkem Eitkou se sídlem v Píseň ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018. Zápis proveden dne 20.08.2018; uloženo na prac. Elin	
Z-3984/2018-705	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 108 EX-04702/2018 -024 vydaný soudním exekutorem JUDr. Edemkem Eitkou se sídlem v Píseň ze dne 13.08.2018. Právní moc ke dni 14.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2018. Zápis proveden dne 27.09.2018; uloženo na prac. Elin	
Z-4558/2018-705	
* Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
- povinný: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČO: 62363786	
Povinnost k	
Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4	
Stavba: bez čp/če na parc. 355/1, 355/2	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.1756558/18/3301-80541-712174 vydaný Finančním úřadem pro Eliný kraj ze dne 04.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.09.2018. Zápis proveden dne 11.09.2018.	
Z-4401/2018-705	
Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 1756558/18/3301-80541-712174. Právní moc ke dni 05.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.09.2018. Zápis proveden dne 12.09.2018.	
Z-4463/2018-705	
* Exahžení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocian, Veverčí 125, 416 45 Brno	
Povinnost k	
OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., firma ED, Veliková, 76314 Elin, IČO: 62363786	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-veňkov 1378X-12055/2018 -21 ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.09.2018. Zápis proveden dne 12.09.2018; uloženo na prac. Brno-veňkov	
Z-11113/2018-703	
Související zápis	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00	
Okres: CZ0724 Elin	Obec: 585068 Elin
Kat.území: 778028 Veliková	List vlastnictví: 341
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - povinný 1.: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o. IČ 62363786 - povinný 2.: Tomáš Vařák, z.č. 491129/144 - povinný 3.: Tomáš Vařák, z.č. 750415/4427 Povinnost k Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4 Stavba: bez op/če na parc. 355/1, 355/2 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-12055/2018 -35 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Koučkem se sídlem v Brně-vankov ze dne 12.09.2018. První účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne 26.09.2018; uloženo na prac. Elin Z-4521/2018-705 o Sahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. David Holom, Dobrovského 35/1, 741 01 Nový Jičín Povinnost k OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., farma ED, Veliková, 76314 Elin, IČO: 62363786 Listina Vyrozumění soudního exekutora o sahájení exekuce 205 EX 319/2018-10 se dne 30.11.2018. První účinky zápisu ke dni 03.12.2018. Zápis proveden dne 05.12.2018; uloženo na prac. Nový Jičín Z-7350/2018-804 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - povinný: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., IČO: 62363786 Povinnost k Parcela: 355/1, Parcela: 364/5, Parcela: 364/6, Parcela: 364/7, Parcela: 370/1, Parcela: 370/4 Stavba: bez op/če na parc. 355/1, 355/2 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 205 EX-310/2018 -14 vydaný soudním exekutorem Mgr. Davidem Holomem se sídlem v Novém Jičíně ze dne 03.12.2018. První účinky zápisu ke dni 03.12.2018. Zápis proveden dne 27.12.2018; uloženo na prac. Elin Z-6028/2018-705 o Emná výměr obnovou operátu Povinnost k LV 341 o Emná číselování parcel předl. obnovou operátu z parcel(y) st.204 (st.204 utvořena z p.352/2) Povinnost k Parcela: 370/4 o Emná číselování parcel předl. obnovou operátu z parcel(y) 352/2 Povinnost k Parcela: 370/1	
Obnovitelská řada v obnově obnovy, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Středočeský územní pracoviště Elin, kód 705, strana 5	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00	
Okres: CZ0724 Elin	Obec: 585068 Elin
Kat.území: 778028 Veliková	List vlastnictví: 341
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
o Emná číselování parcel předl. obnovou operátu z parcel(y) 383/10 Povinnost k Parcela: 364/7 o Emná číselování parcel předl. obnovou operátu z parcel(y) 383/8 Povinnost k Parcela: 364/5 o Emná číselování parcel předl. obnovou operátu z parcel(y) 383/9, PK 382/2, PK 383/11 Povinnost k Parcela: 364/6 o Emná číselování parcel předl. nemodifiky náznakem č. 568 z parcel č. 355/1 (pův. předl. obnovou operátu z parcely st.č. 153/2 - pův. prv. 987/1997) a č. 355/3 Povinnost k Parcela: 355/1	
Plány a upozornění - Bez zápisu K Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu Listina o Kupní smlouva V11 3888/1995 ze dne 22.11.1995, právní účinky vkladu ke dni 1.12.1995: POLVE:13/1996 Z-109000003/1996-705 Pro: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., farma ED, Veliková, 76314 Elin RC/IČO: 62363786 o Kupní smlouva V11 3890/1995 ze dne 22.11.1995, právní účinky vkladu ke dni 1.12.1995: POLVE:8/1996 Z-109000008/1996-705 Pro: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., farma ED, Veliková, 76314 Elin RC/IČO: 62363786 o Kupní smlouva V11 2822/1996 ze dne 5.6.1996, právní účinky vkladu ke dni 3.7.1996: POLVE:49/1996 Z-109000049/1996-705 Pro: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., farma ED, Veliková, 76314 Elin RC/IČO: 62363786 o Kolaudační rozhodnutí 2406/1997 ze dne 27.6.1997, právní moc dne 25.7.1997: POLVE:34/2000 Z-109000034/2000-705 Pro: OBILNÍ TECHNIKA, s.r.o., farma ED, Veliková, 76314 Elin RC/IČO: 62363786	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPE-J) k parcelám - Bez zápisu	
Obnovitelská řada v obnově obnovy, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Středočeský územní pracoviště Elin, kód 705, strana 6	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2019 00:00:00	
Okres: CZ0724 Elin	Obec: 585068 Elin
Kat.území: 778028 Veliková	List vlastnictví: 341
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Středočeský územní pracoviště Elin, kód: 705. Vydáno: 22.03.2019 07:08:45 Český úřad zeměměřický a katastrální - SÚD	

Obnovitelská řada v obnově obnovy, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Středočeský územní pracoviště Elin, kód 705, strana 5	
--	--

Snímek z KM



zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.c>



zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.c>

Fotodokumentace



interiér admin. budovy



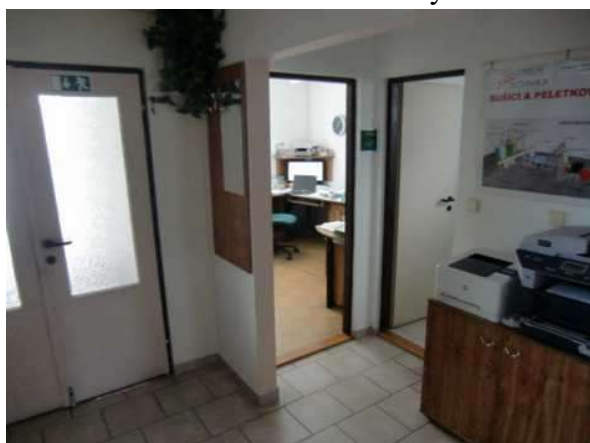
interiér admin. budovy



interiér admin. budovy



interiér admin. budovy



interiér admin. budovy



interiér admin. budovy



Výrobní hala



Výrobní hala



interiér výrobní haly



interiér výrobní haly



interiér soc. přístavby



interiér skladu

Mapa oblasti

