

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6325-94/2021

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.937/10, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1807 m², jehož součástí je stavba č.p.683 a 684, včetně příslušenství a pozemků, p.č.937/18, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 509 m², na kterém stojí stavba bez čp/če, p.č.940/2, ostatní plocha, o velikosti 2385 m² a p.č.940/7, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1218 m², na kterém stojí stavba bez čp/če v obci Dolany, vše zapsáno na LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: JUDr. Radka Píšťková Záhorcová
Babíčková 1123/6
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSOL 10INS 8114/2020

TRŽNÍ HODNOTA	34 800 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 68

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.6.2021

Vyhotoveno: V Tršicích 15.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.937/10, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1807 m², jehož součástí je stavba č.p.683 a 684, včetně příslušenství a pozemků, p.č.937/18, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 509 m², na kterém stojí stavba bez čp/če, p.č.940/2, ostatní plocha, o velikosti 2385 m² a p.č.940/7, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1218 m², na kterém stojí stavba bez čp/če v obci Dolany, vše zapsáno na LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7..2021 za přítomnosti znalce a zástupce úpadce, p.Lukáše Mužíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- částečná projektová dokumentace objektů

2.2. 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 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 přikládaná 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 věčné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Dolany, k.ú. Dolany u Olomouce

Adresa nemovité věci: Dolany 683, 684, 783 16 Dolany

Vlastnické a evidenční údaje

LN FOOD WORLD OF PORTIONS s.r.o., RČ/IČO: IČ: 07029187, Dolany 683, 783 16 Dolany,
podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Obec Dolany leží na samém okraji hanácké nížiny v podhůří Nízkého Jeseníku v nadmořské výšce 259 m, město Olomouc se nachází ve vzdálenosti 5 kilometrů jihozápadním směrem a město Šternberk asi 10 kilometrů severně. Součástí obce je osada Dolánky, ležící při státní silnici Olomouc-Šternberk, osada Nové Sady při cestě na Vésku, která se stala v roce 1976 místní částí Dolan (nadmořská výška 352 m) a Pohořany, jenž byly v uvedeném roce rovněž připojeny k Dolanům (nadmořská výška 550 m).

Z urbanistického hlediska představují Dolany typ hanácké vesnice s řadou zemědělských usedlostí s humny a hospodářskými staveními, obklopujícími náves a hlavní silniční tahy. Občanská vybavenost v obci je průměrná, základní. Zdravotnictví, škola, lékárna, pohostinství, obchody, základní služby.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1533/1

Obec Dolany, č. p. 58, 78316 Dolany

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný areál se nachází na okraji obce, s okolní zástavbou převážně zemědělskými objekty. V areálu probíhala výroba potravinářských produktů. Skládá se z administrativní budovy se zázemím, výrobní částí, dvou skladovacích objektů a zastřešeného komunikačního prostoru mezi budovami. Objekty jsou převážně zděné, střechy jsou sklonité, krytina plechová, na budovách jsou osazeny bleskosvody, klempířské prvky jsou plechové, úplné. Okna jsou standardní, převážně plastová, fasády jsou zateplené, na skladech chybějící. Podlahy jsou z dlažby a leštěného cementového potěru. Vytápění je ústřední, tepelné čerpadlo, alternativně elektrické kotle, v provozních částech chybějící, teplá voda je ze zásobníku. WC jsou splachovací, sprchové kouty, kuchyňky. chody jsou betonové s dlažbou. Vrata jsou plechová a rolovací, vnitřní dveře náplňové. Administrativní objekt byl součástí zemědělského areálu, ostatní objekty, vč.rekonstrukce administrativního objektu, byly vybudovány v letech 2012 - 2016. Stav objektů je dobrý, celkové vybavení je průměrné, odpovídající charakteru využití jednotlivých objektů. Areál je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Věcné břemeno vedení, oprav a údržby vodovodního řadu. Tato závada nemá vliv na obvyklou cenu.
Veškeré ostatní závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce k datu 2.6.2021. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Administrativní část
2. Výroba se zázemím
3. Skladovací hala 1
4. Skladovací hala 2
5. Manipulace s výrobky
6. Venkovní úpravy, oplocení, trafostanice
7. Pozemky

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Výrobní areál

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Výrobní areál
Adresa předmětu ocenění:	Dolany 683, 684 783 16 Dolany
LV:	1861
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Dolany
Katastrální území:	Dolany u Olomouce
Počet obyvatel:	2 782
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 877,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{818,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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 přílohy č. 2 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,10
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,568}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,553}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,596}$$

1. Administrativní část

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Administrativní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	9,7*25,8	=	250,26
podkroví	250,26	=	250,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	250,26 m ²	2,55 m	638,16
podkroví	250,26 m ²	2,61 m	653,18
Součet	500,52 m²		1 291,34

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 291,34 / 500,52	= 2,58 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	500,52 / 2	= 250,26 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	250,26*4,95	=	1 238,79 m ³
zastřešení	250,26*1,93/2	=	241,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 238,79 m ³
zastřešení	Z	241,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 480,29 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 vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střeš	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	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	zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	požární hydranty, alarm	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kuchyňka		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kuchyňka	A	0,18	100	1,00	0,18
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
15 000,00 / (1 480,29 * 2 807,- * 0,9390 * 0,9464 * 1,1140 * 0,9000 * 2,3150) = 0,18					
Součet upravených objemových podílů					101,05
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0105

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,11			50,00	4,0550
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,21			50,00	8,6050

3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,20	50,00	4,6000
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,22	50,00	3,6100
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,08	10,00	0,2080
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	10,00	0,0590
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,83	10,00	0,6830
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,27	10,00	0,3270
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,78	10,00	0,1780
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,87	10,00	0,2870
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	10,00	0,3070
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,15	10,00	0,5150
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	10,00	0,3170
15. Vytápění	N	4,20	100,00	1,54	6,47	6,40	10,00	0,6400
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,64	10,00	0,5640
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	10,00	0,0300
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	10,00	0,3170
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	10,00	0,3070
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	10,00	0,0200
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,68	10,00	0,1680
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,97	10,00	0,2970
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,84	10,00	0,5840
27. Kuchyňka		0,18	100,00	1,00	0,18	0,18	15,00	0,0270
Opotřebení:								26,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9464
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1140
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0105
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 850,56
Plná cena: 1 480,29 m ³ * 5 850,56 Kč/m ³	=	8 660 525,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % /100)	*	0,733
Administrativní část - zjištěná cena	=	6 348 165,16 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní část	=	6 348 165,16 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	6 348 165,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
administrativní část	437,90	1 000,-	36 491,67	437 900,-
Výnosy celkem				437 900,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 437 900,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 885 690,07 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 919,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 250,26 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 122 009,26 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 100,46 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

437 900,00 * 40 % - 175 160,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 256 639,54 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 888 477,90 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, bezprostřední rozvoj se nepředpokládá

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 348 165,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 888 477,90 Kč

Rozdíl R = 2 459 687,26 Kč

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

CV + 0.10 R = 4 134 446,63 Kč

Administrativní část - zjištěná cena = 4 134 446,63 Kč

2. Výroba se zázemím

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	21,5*31,5+6,0*26,8+20,0*3,0	=	898,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	898,05 m ²	3,05 m	2 739,05
Součet	898,05 m²		2 739,05

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 739,05 / 898,05 = 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 898,05 / 1 = 898,05 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$898,05 \cdot (4,07 + 3,05) / 2$	=	3 197,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 197,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 197,06 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 vč. zemních prací	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	standardní	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kuchyňka		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50	1,00	1,60
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,90	100	1,54	4,47
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kuchyňka	A	0,09	100	1,00	0,09
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
15 000,00 / (3 197,06 * 2 786,- * 0,9390 * 0,9273 * 0,9885 * 0,9000 * 2,3080) = 0,09					
Součet upravených objemových podílů					90,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9076

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,15			20,00	1,8300
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	23,58			20,00	4,7160
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,45			10,00	1,2450

4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,83	10,00	0,6830
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,42	10,00	0,2420
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	10,00	0,0660
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,39	10,00	0,6390
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,76	10,00	0,1760
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,88	10,00	0,0880
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,53	10,00	0,3530
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	10,00	0,0330
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,73	10,00	0,5730
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,20	10,00	0,3200
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,19	10,00	0,4190
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	7,05	10,00	0,7050
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	10,00	0,0330
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,42	10,00	0,2420
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,20	10,00	0,2200
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,87	10,00	0,1870
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,93	10,00	0,4930
27. Kuchyňka		0,09	100,00	1,00	0,09	0,10	10,00	0,0100
Opotřebení:							13,3 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9273
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9076
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 520,81
Plná cena: 3 197,06 m ³ * 4 520,81 Kč/m ³	=	14 453 300,82 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % /100)	*	0,867
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 531 011,81 Kč
Koeficient pp	*	0,596
Cena stavby CS	=	7 468 483,04 Kč
Výroba se zázemím - zjištěná cena	=	7 468 483,04 Kč

3. Skladovací hala 1

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Skladovací hala 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	30,6*16,3	=	498,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	498,78 m ²	5,80 m	2 892,92
Součet	498,78 m²		2 892,92

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 892,92 / 498,78	= 5,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	498,78 / 1	= 498,78 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$498,78 \cdot (6,92 + 7,62) / 2$	=	3 626,13 m ³
zastřešení	$498,78 \cdot 2,0 / 2$	=	498,78 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 626,13 m ³
zastřešení	Z	498,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 124,91 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 vč. zemních prací	betonové (železobetonové) desky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	podhledy	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	standardní	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr leštěný	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8181

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,91			5,00	0,7455
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	35,81			5,00	1,7905
3. Stropy	P	8,90	100,00	0,46	4,09	5,00			10,00	0,5000
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,45			5,00	0,6725
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,54			10,00	0,3540
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,32			10,00	0,1320

11. Dveře	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,69	10,00	0,2690
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,81	10,00	0,2810
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,26	10,00	0,5260
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,87	5,00	0,2935
16. Elektroinstalace	N	4,70	100,00	1,54	7,24	8,85	10,00	0,8850
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	10,00	0,0490
Opotřebení:								6,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9332
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7828
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8181
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 095,03
Plná cena: 4 124,91 m ³ * 2 095,03 Kč/m ³	=	8 641 810,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 6,5 % /100)	*	0,935

Skladovací hala 1 - zjištěná cena = **8 080 092,54 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Skladovací hala 1	=	8 080 092,54 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	8 080 092,54 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
skladovací hala	457,00	500,-	19 041,67	228 500,-
Výnosy celkem				228 500,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 228 500,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 885 690,07 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 919,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 498,78 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 243 170,21 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 12 158,51 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

228 500,00 * 40 % - 91 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 124 941,49 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 893 052,90 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, bezprostřední rozvoj se nepředpokládá

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 080 092,54 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 893 052,90 Kč

Rozdíl R = 6 187 039,64 Kč

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

CV + 0.10 R

= 2 511 756,86 Kč

Skladovací hala 1 - zjištěná cena

= 2 511 756,86 Kč

4. Skladovací hala 2

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Skladovací hala 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

J. skladování a manipulace

zděná

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	59,9*20,1	= 1 203,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 203,99 m ²	5,70 m	6 862,74
Součet	1 203,99 m²		6 862,74

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,862,74 / 1\,203,99 = 5,70\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,203,99 / 1 = 1\,203,99\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	1203,99*5,97	=	7 187,82 m ³
zastřešení	1203,99*2,0/2	=	1 203,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	7 187,82 m ³
zastřešení	Z	1 203,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 391,81 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 vč. zemních prací	betonové (železobetonové) desky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	podhledy	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	standardní	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr leštěný	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8181

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,91			5,00	0,7455
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	35,81			5,00	1,7905

3. Stropy	P	8,90	100,00	0,46	4,09	5,00	10,00	0,5000
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,45	5,00	0,6725
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,54	10,00	0,3540
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,32	10,00	0,1320
11. Dveře	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,69	10,00	0,2690
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,81	10,00	0,2810
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,26	10,00	0,5260
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,87	5,00	0,2935
16. Elektroinstalace	N	4,70	100,00	1,54	7,24	8,85	10,00	0,8850
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	10,00	0,0490
Opotřebení:								6,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9255
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7912
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8181
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 100,04
Plná cena: 8 391,81 m ³ * 2 100,04 Kč/m ³	=	17 623 136,67 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 6,5 % /100)	*	0,935
Skladovací hala 2 - zjištěná cena	=	16 477 632,79 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Skladovací hala 2	=	16 477 632,79 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	16 477 632,79 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
skladovací hala	1 156,00	500,-	48 166,67	578 000,-
Výnosy celkem				578 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 578 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 885 690,07 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 919,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 203,99 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 586 981,24 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 29 349,06 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

578 000,00 * 40 % - 231 200,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 317 450,94 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 809 862,70 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, bezprostřední rozvoj se nepředpokládá

Ocenění nákladovým způsobem CN = 16 477 632,79 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 809 862,70 Kč

Rozdíl R = 11 667 770,09 Kč

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

CV + 0.10 R = 5 976 639,71 Kč

Skladovací hala 2 - zjištěná cena = 5 976 639,71 Kč

5. Manipulace s výrobky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

L. budovy pro průmysl a skladování

dřevěná na bázi dřevní hmoty

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	45,6*11,1+19,6*9,5	=	692,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	692,36 m ²	4,20 m	2 907,91
Součet	692,36 m²		2 907,91

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 907,91 / 692,36 = 4,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 692,36 / 1 = 692,36 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	45,6*11,1*4,2+19,6*9,5*4,9	=	3 038,25 m ³
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)			
Název	Typ	Obestavěný prostor	
vrchní stavba	NP	3 038,25 m ³	
Obestavěný prostor - celkem:		3 038,25 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 vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	oplaštění na bázi plastu	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dlažba	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	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	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					33,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3396

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100,00	0,46	3,82	11,24			10,00	1,1240
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100,00	0,46	9,84	28,97			10,00	2,8970
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	18,26			10,00	1,8260
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	6,48			10,00	0,6480
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	1,77			10,00	0,1770

12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,88	10,00	0,0880
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	8,54	5,00	0,4270
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	18,85	10,00	1,8850
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	5,01	10,00	0,5010
Opotřebení:								9,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9295
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3396
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 503,77
Plná cena: 3 038,25 m ³ * 1 503,77 Kč/m ³	=	4 568 829,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 9,6 % /100)	*	0,904
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 130 221,60 Kč
Koeficient pp	*	0,596
Cena stavby CS	=	2 461 612,07 Kč
Manipulace s výrobky - zjištěná cena	=	2 461 612,07 Kč

6. Venkovní úpravy, oplocení, trafostanice

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23		
Základní cena:	=	1 500 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K _i :	*	1,000
Upravená cena	=	1 500 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

$\frac{*}{0,833}$

Venkovní úpravy, oplocení, trafostanice - zjištěná cena

$= 1\,249\,500,- \text{ Kč}$

7. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,568$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,568 = 0,596$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1		818,-	0,596		487,53
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	937/10	1 807	487,53	880 966,71
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	937/18	509	487,53	248 152,77
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	940/2	2 385	487,53	1 162 759,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	940/7	1 218	487,53	593 811,54
Stavební pozemky - celkem			5 919		2 885 690,07
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	2 885 690,07 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Věcné břemeno vedení, oprav a údržby vodovodního řadu - k p.č.937/18, 940/2 a 940/7

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Výrobní areál

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	3 437,75 m ²
Plocha pozemku:	5 919,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej skladového prostoru 3 590 m²
Lokalita:	Vrahovická, Prostějov
Popis:	Dvě výrobně skladovací haly s administrativním zázemím podniku KARDANEX v Prostějově – výrobce kloubových hřídelí. Součástí prodeje je kromě nemovitostí také kompletní vybavení a strojní park podnikového provozu, tzn. výrobní stroje, manipulační a skladová technika, administrativní zařízení, kancelářský nábytek a mnoho dalšího. Výrobně-skladovací areál včetně strojního vybavení a věcí movitých Celková plocha pozemků: 5 593 m², Celková užitná plocha budov: 3 590 m² (výrobně skladovací prostory 3 330 m², kanceláře 260 m²).Cena obvyklá dle znaleckého posudku: 27 971 800 Kč (vč. DPH věci movité). HALA 1: - Tovární hala (cca 1938 m²). - Cca 70,55m x 35,5m - Vybavena jeřábovou dráhou (3200 Kg) - Kotelna na LTO vč. skladu paliva – vytápí obě haly HALA 2: - Výrobně skladovací hala (cca 1392 m²) s administrativním zázemím (260 m²) - Cca 70,55m x 55,5m Inženýrské sítě: - Vytápění je ústřední z vlastní kotelny na LTO - Elektřina – původně připojeno 3x535A, nyní 3x100 A (POUR ENERGO s.r.o.) - Voda současná smlouva na max 10m³/hod SLÉVÁRNA ANAH Prostějov, s.r.o. – - Odpad – do kanalizace, současná smlouva max 600 m³/rok (STŘEDOMORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
Pozemek:	5 593,00 m ²
Užitná plocha:	3 590,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	0,92
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vč.mobilního vybavení	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - vč.mobilního vybavení;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02.06.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
26 000 000	3 590,00	7 242	1,17	8 473

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 1 358 m²**Lokalita:** Milenov, okres Přerov

Popis: Rozlehlý výrobní a skladovací areál se zázemím pro zaměstnance a administrativu se nachází v obci Milenov, okr. Přerov, nedaleko města Hranice a blízkým napojením na dálnice D1 a D48. Do areálu je možnost příjezdu nákladními automobily. Celý areál se skládá z 905 m² plochy pro výrobu, 155 m² pro skladování, 155 m² pro zázemí zaměstnanců a administrativu, dále 143 m² ostatní plochy a 577 m² venkovní, z části zastřešené plochy. Nabízená nemovitost je pronajata zahraniční společnosti, která zde provozuje strojírenskou a elektromontážní činnost s uzavřeným kontraktem na dobu určitou.

Pozemek: 1 935,00 m²**Užitná plocha:** 1 358,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	0,92
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]

25 395 000

1 358,00

18 700

0,62

11 594

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 775 m²**Lokalita:** Tovární, Hranice - Hranice I-Město

Popis: prodej komerční stavby na pozemku o celkové výměře 4886 m² v průmyslové zóně na ulici Tovární v Hranicích. Stavbu tvoří rozestavěná část na pozemku o výměře 775 m² a slouží jako výrobní a skladové prostory, kanceláře a hygienické zařízení. Dále navazuje zahájená část stavby pro rozšíření skladových prostor a hygienického zařízení na ploše o výměře 526 m² dle zpracované projektové dokumentace a již realizované základové desky. Objekt je napojen na přípojky IS, plynovod u pozemku, příjezd od hlavní silnice ulice Tovární a dále napojení části silnice na exit D1 ve směru Olomouc a Ostrava.

Pozemek: 4 886,00 m²**Užitná plocha:** 775,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu

0,92

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,75

K3 Poloha - srovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelný

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelné

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelný; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
12 360 000	775,00	15 948	0,69	11 004

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 2 284 m²**Lokalita:** Kostecká, Prostějov

Popis: prodej provozního objektu – výrobního, skladového charakteru, situovaného v okrajové části bývalého strojírenského závodu na ulici Kostecká v Prostějově. Jedná se o atraktivní lokalitu z pohledu podnikatelských aktivit. Přístup a příjezd je z místní obslužné asfaltové komunikace, objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt sestává z celkem tří propojených hal, které lze jednotlivě uzavřít. Součástí areálu je i dvoupodlažní administrativní budova s kanceláři, sociálním zázemím a kuchyňkou. V jedné z hal je umístěna jeřábová dráha. Nosnost podlah je 10t/m². Kompletní rekonstrukce hal probíhala od roku 2010, administrativní budova a prostřední spojovací hala byla postavena v roce 2012. Technicky lze areál

pojmout jak pro zásobování i nakládku prostřednictvím kamionové dopravy. Podlahová plocha všech skladovacích (výrobních) prostor je cca 2284 m². Celý areál je uzavřen s vlastní příjezdovou bránou. V těsné blízkosti se nově buduje obslužný severní obchvat, což danou lokalitu zviditelní a zatraktivní. Objekt je vhodný jak ke skladovým účelům, tak pro jakoukoliv výrobu. Celková plocha pozemku 4007 m².

Pozemek: 4 007,00 m²

Užitná plocha: 2 284,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,94
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
26 900 000	2 284,00	11 778	0,80	9 422

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 473 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 123 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 594 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	10 123 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 437,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	34 800 343 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Administrativní část	4 134 446,60 Kč
2. Výroba se zázemím	7 468 483,- Kč
3. Skladovací hala 1	2 511 756,90 Kč
4. Skladovací hala 2	5 976 639,70 Kč
5. Manipulace s výrobky	2 461 612,10 Kč
6. Venkovní úpravy, oplocení, trafostanice	1 249 500,- Kč
7. Pozemky	2 885 690,10 Kč
Ocenění - celkem:	<u>26 688 128,40 Kč</u>

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<u>-10 000,- Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	26 678 128,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **26 678 128,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **26 678 130,- Kč**

slovy: Dvacetšestmilionůšestsetsedmdesátosmtisícjednostotřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

26 678 130 Kč

včetně DPH

slovy: Dvacetšestmilionůšestsetsedmdesátosmtisícjednostotřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Výrobní areál 34 800 343,30 Kč

Porovnávací hodnota	34 800 343 Kč
---------------------	---------------

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je velmi dobrý stav

Slabé stránky

Negativně působí mírná odlehlost od hlavní komunikace Olomouc – Šternberk

Obvyklá cena 34 800 000 Kč včetně DPH slovy: Třicetčtyřimilionůosmsettisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen, a také z důvodu nižších cen za pronájem obdobných nemovitostí, tzn. že pronájem se často uskutečňuje za neekonomické nájemné (vliv na výnosovou hodnotu).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí. S ohledem na objektivní neexistenci databáze realizovaných prodejů nemovitostí charakteru areálu výroby a skladování, jsou do porovnání použity inzerované ceny. Z tohoto důvodu není stanovena obvyklá cena, ale tržní hodnota.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.937/10, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1807 m², jehož součástí je stavba č.p.683 a 684, včetně příslušenství a pozemků, p.č.937/18, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 509 m², na kterém stojí stavba bez čp/če, p.č.940/2, ostatní plocha, o velikosti 2385 m² a p.č.940/7, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1218 m², na kterém stojí stavba bez čp/če v obci Dolany, vše zapsáno na LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

34 800 000 Kč

včetně DPH

slovy: Třicetčtyřimilionůosmsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce	8
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	7
Mapa oblasti	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ 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 číslem 6325-94/2021 evidence posudků.

V Tršicích 15.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6325-94/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce	8
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	7
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1861 pro k.ú. Dolany u Olomouce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 501646 Dolany

Kat.území: 628468 Dolany u Olomouce

List vlastnictví: 1861

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LN FOOD WORLD OF PORTIONS s.r.o., č.p. 683, 78316 Dolany 07029187		

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
937/10	1807	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolany, č.p. 683, 684, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 937/10				
937/18	509	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba				
940/2	2385	ostatní plocha	manipulační plocha	
940/7	1218	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		výroba	937/18	
bez čp/če		výroba	940/7	

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

oprav a údržby vodovodního řádu

Oprávnění pro

Parcela: 936/12, Parcela: 936/24, Parcela: 936/27, Parcela: 937/21, Parcela: 937/22

Povinnost k

Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2002.

V-8478/2002-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- i) pohledávek do výše 12.000.000,- Kč s příslušenstvím
- ii) pohledávek do výše 9.000.000,- Kč s příslušenstvím
- iii) pohledávek do výše 5.000.000,- Kč s příslušenstvím
- iv) budoucích pohledávek do výše 26.000.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.12.2023

Oprávnění pro

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

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 501646 Dolany
Kat.území: 628468 Dolany u Olomouce List vlastnictví: 1861
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.09.2013.

V-9249/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva V-2742/2014-805

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 15:55:26. Zápis proveden dne 04.04.2014.

V-2742/2014-805

Pořadí k 03.03.2014 15:55

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- a) dluhů do výše 12.000.000,- Kč s příslušenstvím
- b) dluhů do výše 9.000.000,- Kč s příslušenstvím
- c) dluhů do výše 5.000.000,- Kč s příslušenstvím
a dalších dluhů vzniklých do 31.12.2023 do výše 52.000.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 15:55:26. Zápis proveden dne 04.04.2014.

V-2742/2014-805

Pořadí k 03.03.2014 15:55

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 5 000 000,- Kč s příslušenstvím
do výše 17 500 000,- Kč s příslušenstvím
do výše 18 500 000,- Kč s příslušenstvím

budoucích dluhů, které vzniknou do 30.7.2025. a to až do výše 41 000 000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN1/1179/14/LCD ze dne 12.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2014 12:19:28. Zápis proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-21418/2014-805

Pořadí k 12.12.2014 12:19

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 501646 Dolany
Kat.území: 628468 Dolany u Olomouce List vlastnictví: 1861
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
týká se i č.j. V-2742/2014-805 a V-9249/2013-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN1/1179/14/LCD ze dne
12.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2014 12:19:28. Zápis
proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-21418/2014-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
týká se i č.j. V-2742/2014-805 a V-9249/2013-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN1/1179/14/LCD ze dne
12.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2014 12:19:28. Zápis
proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-21418/2014-805

o Zákaz zcizení

bez souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva V-21418/2014-805

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN1/1179/14/LCD ze dne
12.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2014 12:19:28. Zápis proveden
dne 15.01.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-21418/2014-805

Pořadí k 12.12.2014 12:19

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy vzniklé do 31.12.2023 do výše 3 000 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6351-ZN/1081/13/LCD ze
dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:36:45. Zápis
proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11634/2016-805

Pořadí k 01.07.2016 11:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6351-ZN/1081/13/LCD ze
dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:36:45. Zápis
proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11634/2016-805

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 501646 Dolany

Kat.území: 628468 Dolany u Olomouce

List vlastnictví: 1861

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6351-ZN/1081/13/LCD ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:36:45. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11634/2016-805

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
V-11634/2016-805

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6351-ZN/1081/13/LCD ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:36:45. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11634/2016-805

Pořadí k 01.07.2016 11:36

o Zástavní právo smluvní

dluhy vzniklé do 31.5.2022 do výše 44 000 000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZN/708/16/LCD ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:40:51. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11635/2016-805

Pořadí k 01.07.2016 11:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZN/708/16/LCD ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:40:51. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11635/2016-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZN/708/16/LCD ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:40:51. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11635/2016-805

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
V-11635/2016-805

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 501646 Dolany

Kat.území: 628468 Dolany u Olomouce

List vlastnictví: 1861

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZN/708/16/LCD ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 11:40:51. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-11635/2016-805

Pořadí k 01.07.2016 11:40

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 20 000 000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 31.12.2023 a budoucích dluhů do výše 20 000 000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 31.12.2023

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_03 - ZN1/1081/13/LCD ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 12:40:30. Zápis proveden dne 23.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18453/2017-805

Pořadí k 01.11.2017 12:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_03 - ZN1/1081/13/LCD ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 12:40:30. Zápis proveden dne 23.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18453/2017-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_03 - ZN1/1081/13/LCD ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 12:40:30. Zápis proveden dne 23.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18453/2017-805

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva
V-18453/2017-805

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_03 - ZN1/1081/13/LCD ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 12:40:30. Zápis

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 501646 Dolany

Kat.území: 628468 Dolany u Olomouce

List vlastnictví: 1861

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 23.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18453/2017-805

Pořadí k 01.11.2017 12:40

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 8 500 000,-Kč s příslušenstvím vzniklých do 31.12.2028 a budoucích dluhů do výše 8 500 000,-Kč s příslušenstvím vzniklých do 31.12.2028

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02 ZN/1434/17/LCD ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 08:29:46. Zápis proveden dne 29.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18766/2017-805

Pořadí k 07.11.2017 08:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02 ZN/1434/17/LCD ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 08:29:46. Zápis proveden dne 29.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18766/2017-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02 ZN/1434/17/LCD ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 08:29:46. Zápis proveden dne 29.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18766/2017-805

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva
V-18766/2017-805

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7
Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02 ZN/1434/17/LCD ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 08:29:46. Zápis proveden dne 29.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18766/2017-805

Pořadí k 07.11.2017 08:29

o Zástavní právo smluvní

dluhy vzniklé do 30.4.2025 do výše 10 000 000,-Kč s příslušenstvím
další dluhy vzniklé do 30.4.2025 do výše 10 000 000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Obec: 501646 Dolany

List vlastnictví: 1861

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7

Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02-ZN/1489/18/LCD ze dne 27.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2018 10:32:05. Zápis proveden dne 22.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-21190/2018-805

Pořadí k 28.12.2018 10:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02-ZN/1489/18/LCD
ze dne 27.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2018 10:32:05. Zápis
proveden dne 22.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-21190/2018-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02-ZN/1489/18/LCD
ze dne 27.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2018 10:32:05. Zápis
proveden dne 22.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-21190/2018-805

- o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
V-21190/2018-805

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 937/10, Parcela: 937/18, Parcela: 940/2, Parcela: 940/7

Stavba: bez čp/če na parc. 937/18, Stavba: bez čp/če na parc. 940/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 6350_02-ZN/1489/18/LCD ze dne 27.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2018 10:32:05. Zápis proveden dne 22.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-21190/2018-805

Pořadí k 28.12.2018 10:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: JUDr. Radka Pištková Záhorcová (IČ 07029187) se sídlem Dolany 683,
783 16 Dolany

Povinnost k

LN FOOD WORLD OF PORTIONS s.r.o., č.p. 683, 78316

Dolany, RČ/IČO: 07029187

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě - pobočka v

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2021 13:55:02

Typ vztahu

Z-9045/2020-805

Povinnost k

Z-1188/2021-805

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

Listina

- V-16397/2019-805

Pro: LN FOOD WORLD OF PORTIONS s.r.o., č.p. 683, 78316 Dolany RČ/IČO: 07029187

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

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

Vyhotoveno: 02.06.2021 14:14:37

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 8

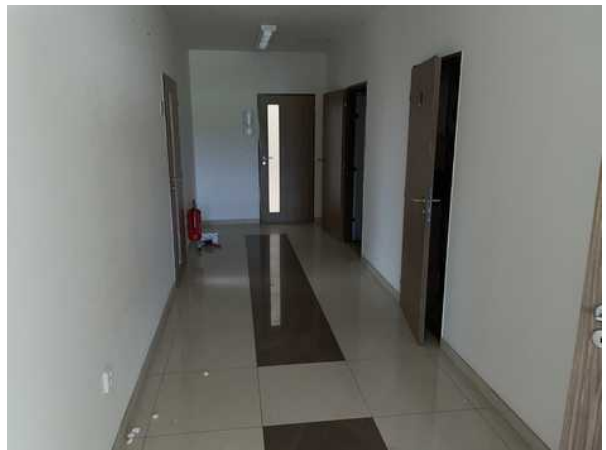
Kopie katastrální mapy ze dne 7.6.2021



Fotodokumentace















Mapa oblasti



