ZNALECKÝ POSUDEK

8032 - 179 / 2020 / D1

Dodatek č. 1

Ocenění majetkové podstaty VESNA INTERIORS, s.r.o.,
se sídlem tř. Masarykova 1194, 698 01 Veselí nad Moravou, IČ 255 36 699

Objednatel dodatku:
IREKON, v.o.s., insolvenční správce
Palackého 211
511 01 Turnov
IČ 28781309

Dodate vypracoval:
VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.
znalecký ústav v oboru ekonomika
Hradební 1250
686 01 Uherské Hradiště

Dodatek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu, 61 stran příloh

Objednateli se předává ve trojím vyhotovení, čtvrté je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 22.6.2021 Vyhotovení č. 1

1. ÚVOD

1.1. Předmět dodatku

Předmětem dodatku je znalecký posudek č. 8032-179/2020 ze dne 16.10.2020

1.2. Účel dodatku

Účelem dodatku je oprava chybných součtů na str. 34 v příloze „Ocenění nemovitého majetku VESNA INTERIORS, s.r.o.,“.

V dalším je uvedeno plné znění původního znaleckého posudku včetně opravené výše uvedené přílohy. <u>Ostatní přílohy jsou beze změny a nejsou v dodatku uvedeny.</u>

1.3. Datum ocenění

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k datu 25.9.2020. Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu vypracování znaleckého posudku.

1.4. Objednatel dodattku

Objednatelem znaleckého posudku je IREKON, v.o.s., insolvenční správce, Palackého 211, 511 01 Turnov, IČ 28781309.

1.5. Speciální požadavky zadavatele

V posudku uvést ocenění částí :

a) Zajištěný majetek
b) Nezajištěný majetek
c) Odhadnutá cena za prodej celku

1.6. Prohlídka majetkové podstaty

Identifikace a prohlídka majetku proběhla ve dnech 21.8.2020, 9.9.2020 a 25.9.2020 za účasti Ing. Antonína Příkaského, p. Chovance a ing. Miloslava Smělíka, zaměstnance znaleckého ústavu, v místě provozování nebo uskladnění majetku ve Veselí nad Moravou.

1.7. Specifikace základu hodnoty

Z ustanovení § 155 IZ vyplývá ústřední metodický pokyn pro znalce:

(1) Ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního správce podle §219 odst. 4 by mělo být provedeno v úrovni ceny obvyklé.

Předmětem posudku je soubor nemovitých a movitých věcí, částečně v provozu nebo v pronájmu, sloužící k dřevovýrobě, přičemž situace úpadku obchodní společnosti neskýtá podmínky pro aplikaci obvyklé ceny ani tržní hodnoty. Z výše uvedených důvodů základem hodnoty v tomto odhadu není obvyklá cena ani tržní hodnota.

Definice obvyklé ceny :
Obvyklá cena je dle §2, odst (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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.

Definice tržní hodnoty :
Tržní hodnota je dle norem evropské organizace znalců TEGoVA předpokládaná částka, za kterou by majetek měl být prodán v den ocenění, mezi nespřízněným ochotným kupujícím a nespřízněným ochotným prodávajícím v transakci po řádně provedeném marketingu, kde tyto strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku“.

Z výše uvedeného lze dovodit, **že ocenění předmětného majetku je třeba zpracovat v úrovni tzv. likvidační hodnoty, což je způsob tísňového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu** a tam, kde již v době tohoto **ocenění existují předpoklady** pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje **bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku** a to s ohledem, na váznoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

Definice likvidační hodnoty dle Evropských oceňovacích standardů:

EVS STANDARD č. 7 – Jiné postupy k oceňování

Nucený Prodej a Likvidace. Oceňování na základě Nuceného prodeje a Likvidace jsou někdy požadována za účelem ocenění majetku, který je nebo se uvažuje, že bude **sloužit jako záruka** pro úvěry nebo dluhopisy. Oceňování na bázi Nuceného prodeje je podřízeno předpokladu, že **čas potřebný pro marketing je příliš krátký a publicita majetku a jeho exponování na trhu je neadekvátní, v porovnání s potřebným časem pro dosažení nejlepší ceny na trhu. Prodávající může být také pod tlakem okolností** např. akutní potřeba likvidity, **exekuce, úpadek.**

Oceňování Nuceného prodeje nesmí být zaměňováno s hodnotou, která je odvozena od klesajících nebo neobvyklých trhů. U trhů, které jsou podrobeny neustálým změnám, bude oceňování vyžadovat opatrnou interpretaci dat, interpolačních trendů pro odhad současných podmínek bez spoléhání se na historické důkazy. **Musí být jasně udána časová perioda pro předpokládaný Nucený Prodej a průzkum trhu**. Pro potřebu ujasnění a transparentnosti v Oceňovacích zprávách viz. Paragrafy 9.34 a 9.35 v EVS 9, kde jsou Nucený Prodej nebo Likvidace používány jako oceňovací báze.

EVS STANDARD č. 9

§ 9.34. Instituce poskytující úvěry, požadují někdy oceňování na bázi nuceného nebo likvidačního prodeje, nebo uvalují jejich vlastní omezení na časový rámec v kterém se má provést nakládání/odstranění. Mělo by být poznamenáno, že taková to oceňování nesplňují definici tržní hodnoty.

Metoda likvidační hodnoty

Likvidační hodnota společnosti spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že společnost ukončí svoji činnost a z tohoto pohledu budou jednotlivá aktiva rozprodána (v daném případě předpokládáme prodej nemovitých a movitých věcí jako celku) a veškeré závazky společnosti splaceny. Likvidační hodnota tvoří dolní hranici hodnoty společnosti – pokud hodnota společnosti vypočtená pomocí ostatních metod je nižší než likvidační hodnota, měla by výt za hodnotu společnosti označena hodnota likvidační.

Vymezení pojmů hodnota, cena, reálná hodnota

Hodnota je ekonomický poje, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lez koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb tzn. Určitým oceňovacím způsobem, popř. modelem v daném místě a čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.
Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou nebo placenou, tedy realizovanou částku, za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Pojem reálné hodnoty zavádí novelizovaný zákon č. 563/1991 sb. o účetnictví, jak vyplývá ze změn o doplnění provedených zákony č. 117/1994 sb., č. 227/1997 Sb., č. 492/2000 Sb. a č. 353/2001 Sb. v § 27. Přesnou definici reálné hodnoty ovšem tento záklon neuvádí, pro jeho účely se použije v tomto smyslu buď tržní hodnota vyhlášená na veřejném organizovaném trhu, pokud tento trh skutečně pro dané zboží nebo službu existuje, nebo cena obvyklá stanovená kvalifikovaným odhadem či posudkem znalce.
Lze dovodit, že tento zákon předpokládá při **oceňování majetku reálnou hodnotou** aplikaci pojmu **„fair value“,** která je v našich podmínkách chápána jako „spravedlivá hodnota“ též tržní hodnota majetku rezultující z určité objektivizace (neboť objektivní hodnota majetku neexistuje). Jde o netržní úroveň hodnoty, která je platná pouze pro účastníky transakce a je tak většinou obecně nepřenosná. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou mírou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Croup of Valuerś Assotiations, TEGoVA), je ve Standartu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair Value“ (reálná hodnota). Podle definice Mezinárodních standardů je „reálnou hodnotou částka, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými,

nezávislými a koupěchtivými stranami“ tzn. že má jen do určité míry definičně charakter tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou reálné hodnoty.

1.7. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 31457
Soupis majetkové podstaty včetně fotodokumentace poskytnuté insolvencím správcem
Technické průkazy vozidel
Seznam majetku k 12.8.2019
Smlouva o prodeji části movitého majetku ze dne 25.1.2017
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4797 pro k.ú. Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín
Snímek katastrální mapy pro v k.ú. Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín
Územní plán města Veselí nad Moravou
Znalecký posudek na ocenění areálu VESNA INTERIORS, s.r.o. č. 22020101-1116 ze dne 30.6.2020, zpracovaný znaleckým ústavem AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.
Nabídky prodejů strojů, zařízení a osobních automobilů z realitní inzerce
Metodika České komory odhadců majetku pro oceňování
Znalecký standard pro oceňování strojů a strojního zařízení VUT Brno, Fakulta strojní, ÚVSSaR VZ 2/1996
Informace od vedení společnosti a insolvenčního správce

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

2. NÁLEZ

2.1. Základní informace o společnosti dlužníka

2.1.1. Výpis z obchodního rejstříku

Datum vzniku a zápisu: 18. srpna 1998

Spisová značka: C 31457 vedená u Krajského soudu v Brně

Obchodní firma: VESNA INTERIORS, s.r.o.

Sídlo: Masarykova 1198, 689 01 Veselí nad Moravou

Identifikační číslo: 255 36 699

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
Zámečnictví, nástrojářství
Truhlářství, podlahářství

Statutární orgán:

jednatel:
PAVEL SEDLÁK, dat. nar. 14. června 1953
Mládeže 592, 285 22 Zruč nad Sázavou
Den vzniku funkce: 31. října 2019

Počet členů: 1

Způsob jednání: Společnost zastupuje a podepisuje se za ni jednatel.

Společník:
Ing. JIŘÍ ČULÍK, dat. nar. 15. listopadu 1960
Urbánkova 3372/71, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 1. července 2019

Počet členů: 1

Podíl: Vklad: 3 968 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál: 3 968 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:
Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Údaje o insolvencích:

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 29 INS 12620/2019-A-4 ze dne 16.07.2019. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 16.7.2019 v 09:52 hodin.

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 29 INS 12620/2019-A-41 ze dne 22.1.2020 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 22.1.2020 v 08:05 hodin.

Insolvenční správce: IREKON, v.o.s., insolvenční správce , Palackého 211, 511 01, Turnov
IČ 28781309.

2.1.2. Základní fakta

Společnost VESNA INTERIORS, s.r.o. je obchodní společností podle českého práva. Majetek podniku byl ke dni prohlídky využíván nájemcem.

2.2. Popis majetkové podstaty

Dále je uveden soupis majetkové podstaty dlužníka, který má být předmětem znaleckého posudku. Podrobný popis je uveden v ocenění movitého a nemovitého majetku.

NEMOVITÝ MAJETEK

Pořadové číslo	Identifikace majetku
90	Výrobní areál Veselí nad Moravou; Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín; Veselí-Předměstí; St.p.č. 1271 o výměře 297 m2 (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je stavba bez čp/če (adminis.)St.p.č. 1273 o výměře 525 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba Veselí nad Moravou, č.p. 1194 (víceúčel)St.p.č. 1275 o výměře 609 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (výroba)St.p.č. 2060 o výměře 354 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (prům. obj.)St.p.č. 2375 o výměře 507 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (výroba)St.p.č. 2376 o výměře 2542 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (výroba)St.p.č. 2377 o výměře 425 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (výroba)St.p.č. 2378 o výměře 471 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (výroba)St.p.č. 3008 o výměře 608 m2 (zastavěná plocha nádvoří), jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž)P.č. 3629/2 o výměře 7847 m2 (ostatní plocha)P.č. 3629/37 o výměře 198 m2 (ostatní plocha)P.č. 3629/38 o výměře 466 m2 (ostatní plocha)Vše zapsáno na LV č. 4794 v k.ú. Veselí - Předměstí a obci Veselí nad Moravou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

MOVITÝ MAJE TEK

Pořadové číslo	Identifikace majetku
1	Vybavení kanceláře; 2x PC sestava, tiskárna + kopírka, 6x skříň, 4x stůl, kožená sedací souprava HI-FI soustava, klimatizace
2	Vybavení kanceláře; 2x stůl, 5x skříň, PC sestava, 5x židle, trezor, klimatizace
3	Vybavení kanceláře; 2x stůl, 5x skříň, PC sestava, 5x židle, trezor, klimatizace
4	Vybavení kanceláře ; 2x stůl, 8x židle, 3x skříň, domácí kino (4x repro, subwoofer, dvd receiver), klimatizace, plátno
5	Kuchyňské vybavení; Kuchyňská linka, kávovar Nescafé
6	Vybavení kanceláře; 3x PC, 2x monitor, 2x tiskárna, 2x stůl, 2x židle, 5x skříň, klimatizace
7	Vybavení vrátnice; 1x stůl, 1x židle, rádio, 2x skříň, servery, centrální jednotka zabezpečovacího systému, klimatizace
8	Vybavení kanceláře; 7x stůl, 12x židle, 5x PC, 7x monitor, 10x skříň, kopírka Triumph, plotter HP, klimatizace
9	Vybavení kanceláře; 2x stůl, 3x židle, 7x skříň, PC sestava, klimatizace
10	Vybavení kuchyně; Kuchyňská linka, mikrovlnná trouba
11	Sklepní prostory; PC sestava, server, plynový kotel, 22,5m regálů, trezor, fukar na listí
12	Vzorkovna; Soubor nábytku, 2x klimatizace, vysavač Karcher
13	Sklad; 7,5m regálu
14	Vybavení kanceláře; 3x skříň, 1x stůl, 2x PC, 1x monitor, 1x kopírka
15	Šatní prostory; 23x šatní skříň
16	Sklad odpadu; 1x rudl
17	Dílna - kování; materiál - hliníkový profil, 3x pracovní pult
18	Garáž - vedení; Paleťák
19	Sklad provozního materiálu; Provozní materiál
20	Sklad údržba + kancelář; PC sestava, notebook ACER, kancelářský nábytek, soustruh, 2x sloupová vrtačka UNITOS 25, Frézka, bruska na hobl. nože, zkracovací pila, bruska velká a malá, lis, pákové nůžky, 3x CO svařovací soustava, materiál, svařovací pult, startovací zařízení
21	Mezisklad; 2x paleťák
22	Sklad spotřebního materiálu + kancelář; soubor nábytku, klimatizace, kopírka + skener, 2x PC sestava, provozní materiál, ruční nářadí, kopresor, regály
23	Expedice; 24x přeprvaní vozík, 6x stojan na sklo, 2x rudl
24	Garáž zahradní tehniky + auto sklad; zahradní traktůrek STIGA, přívěsný vozík STIGA, zametač, fréza na sníh, kartáč na sníh, hydraulický zvedák, soubor pneumatik, Wap KARCHER, 2x křovinořez, 1x paleťák, 2x přívnesný vozík, soubor vyřazených strojů
25	Kancelář; soubor nábytku, PC + 2x monitor, 2x kopírka, klimatizace
26	Montážní hala; lis na skříň COSMO, 2x sloupová vrtačka, frézka, 7x šatní skříň,

	6x pracovní stůl, bruska, kotoučová bruska, cirkulárka, odsávač pilin CIPRES, 30x přepravní vozík, 9x pojízdný regál, 1x paleťák
27	Kotelna; 2x plynový kotel LABRUS
28	Brusírna; bruska COSTA, 2x přepravní vozík, 1x pojízdný regál, 2x šatní skříň
29	Lakovna; navalovačka laku CEFLA/SORBINI, zapékačka laku SORBINI, 3x přepravní vozík, 7x pojízdný regál
30	Plynová kotelna; 3x plynový kotel (velký)
31	Ruční lakovna; 19x pojízdný regál, 1x rudl, odsávací boxy
32	Sklad dřevěného materiálu ; 1x paleťák, 97x přepravní vozík
33	Vysokozdvižný vozík LINDE 4,5t
34	Nahřívačka ECOTHERM
35	Nářezové centrum SELCO WN61O
36	Nářezové centrum HOLZMAN
37	Protahovačka
38	Srovnávačka
39	Formátovací pila
40	Hranová bruska WEHRMANN
41	Pásová bruska DZJA 200
42	Formátovací pila ALTENDORF F 45
43	Sešívačka dýhy OMNIMASTER
44	Řezačka dýhy HÖFER
45	Nůžky na dýhu OMPEC
46	Nůžky na dýhu OMPEC (malé)
47	Nanášečka lepidla
48	Hydraulický lis SOMA
49	Ruční olepovačka BRNADT KTD51
50	Formátovací pila SCM
51	Dlabačka LBS-I
52	Pásová pila GM 620
53	Širokopásová bruska DMC TOPSAND 135
54	Kotoučová bruska
55	Drášačka TWINGO 600
56	Stojanová vrtačka JIHOKOV
57	Horní fréza RAVA
58	CNC pětiosa ROVER B1950G
59	CNC tříosa ROVER B4
60	Vrtací a kolíkovací stroj EKO 902
61	Kolíkovací stroj DOMINO MAT
62	Olepovačka IDM
63	Čtyřosá fréza TEKMA
64	Olepovačka STREAM + vracecí zařízení
65	Lis ORMA
66	Vícevřetenová vrtačka WEHRMANN
67	Stojanová vrtačka JIHOKOV
68	Formátovací pila ALTENDORF F45
69	Spodní fréza
70	Spodní fréza

71	Spodní fréza
72	Výrobní hala; kompresor ELEKTRA, vakuový lis, zakracovací pila FELES, jeřáb ELEPHANT, 3x PC sestava, přenosná klimatizace, tiskárna, soubor nábytku, 46x přepravní vozík, 11x skříň, 46x šatní skříň, 5x pracovní stůl, 1x paleťák
73	Kompresorovna; 2x kompresor ATLAS COPEO
74	Bufet + jídelna; 7x stůl, 28x židle, lednice, nerezová kuchyňská linka, čepovací zařízení
75	Venkovní prostory ; Trafo, 3x odsávačka, 7x kovová bedna, 47x bedny (pletivo), 17x kovová paleta
76	VW Transporter 2.5 Tdi, RZ: HOL 7421, r.v. 2002
77	W Transporter 1.9 Tdi, RZ: 2B0 5240, r.v. 2003
78	Osobní automobil Škoda Octavia, RZ: 2B9 4489, r.v. 2004
79	Osobní automobil Škoda Octavia II, RZ: 4B3 4793, r.v. 2006
80	Osobní automobil Škoda Octavia II, RZ: 4B3 4794, r.v. 2006
81	Osobní automobil Mercedes Benz C220 D, RZ: 3B9 0717, r.v. 2005
82	Osobní automobil VW Passat, RZ: 2B0 5313, r.v. 2003
83	Osobní automobil Škoda Fabia, RZ: 1B7 9110, r.v. 2002
84	Osobní automobil Škoda Octavia II, RZ: 5B4 8835, r.v. 2008
85	VW Crafter, RZ: 8B3 8108, r.v. 2012
86	Osobní automobil Mercedes Benz R 300, RZ: 7B0 5077, r.v. 2009
87	VW Transporter, RZ: 4B9 4996, r.v. 2007
88	Osobní automobil Škoda Octavia, RZ: 3B5 3332, r.v. 2005
89	Osobní automobil Mercedes Benz C250, RZ: 9B0 8900

3. POSUDEK

3.1. Metodika ocenění majetkové podstaty

Při ocenění majetkové podstaty znalec vycházel ze stavu k datu předcházejícímu prohlášení konkursu, tj. k 21.1.2020, avšak s přihlédnutím k vývoji majetkové podstaty v čase, tj. od 21.1.2020 do 14.10..2020, přičemž vymezení majetkové podstaty dlužníka bylo předloženo znalci v zadání vypracování znaleckého posudku jeho insolvenčním správcem.

Metodiky ocenění nemovitého a movitého majetku jsou uvedeny v přílohách při jejich ocenění.

3.2. Analýza ocenění

V dalším je uvedena pouze rekapitulace ocenění majetkové podstaty, tzn. nemovitého a movitého majetku. Podrobné ocenění včetně popisů a použitých metodik je uvedeno v přílohách znaleckého posudku.

Hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč

Hodnota nemovitého majetku	24 800
Hodnota movitého majetku	9 711
Hodnota majetkové podstaty celkem	**34 511**

Pro stanovení výtěžku z prodeje majetkové podstaty je nutno odečíst od hodnoty majetkové podstaty náklady spojené se zpeněžením a správou majetku (uvažujeme je v maximální výši povolené zákonem 182/2006Sb., §298 odst. 4 – „Náklady spojené se zpeněžením lze odečíst nejvýše v rozsahu 5 % výtěžku zpeněžení; náklady spojené se správou nejvýše v rozsahu 4 % výtěžku zpeněžení. Se souhlasem zajištěného věřitele lze odečíst náklady i ve větším rozsahu., a to ve výši 5% pro správou majetku“) a odměnu insolventního správce dle vyhlášky 313/2007 Sb.
Vzhledem k tomu, že předpokládáme zpeněžení majetkové podstaty v krátkém časovém horizontu, neuvažujeme se snížením výtěžku z prodeje z důvodu časového hlediska realizace prodeje.

Hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč

	Zajištěný majetek	**Nezajištěný majetek**	**Celkem**
Hodnota nemovitého majetku	24 800	0	24 800
Hodnota movitého majetku	1 167	8 544	9 711
Hodnota majetkové podstaty celkem	25 967	8 544	34 511
Náklady na zpeněžení majetku (5%)	1 298	427	1 725
Náklady na správu majetku (4%)	1 039	342	1 381
Odměna insolvenčního správce	929	1 286	2 215
Hodnota majetkové podstaty po zohlednění nákladů	**22 701**	**6 489**	**29 190**

Hodnota majetkové podstaty úpadce společnosti VESNA INTERIORS, s.r.o. je po zaokrouhlení 29 190 tis. Kč.

4. REKAPITULACE

Úkolem tohoto znaleckého posudku byl odhad likvidační hodnoty v insolvenčním řízení, a to majetkové podstaty společnosti VESNA INTERIORS, s.r.o., se sídlem tř. Masarykova 1194, 698 01 Veselí nad Moravou, IČ 255 36 699.

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k datu 25.9.2020. Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu vypracování znaleckého posudku.

Ocenění předmětného majetku je z důvodů uvedených v kap. 1.6. posudku zpracováno v úrovni **likvidační hodnoty.**

Hodnota majetkové podstaty společnosti VESNA INTERIORS, s.r.o., se sídlem tř. Masarykova 1194, 698 01 Veselí nad Moravou, IČ 255 36 699 byla znalcem odhadnuta na částku :

29 190 000,-Kč

Slovy : Dvacetdevětmilionůstodevadesáttisíc korun českých

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti dne 22.6.2021

VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ s.r.o. IČO:60737131 znalecká kancelář v oboru ekonomika

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku a cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8032 - 179 / 2020 D1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů neúčtujeme.

5. PŘÍLOHY

Ocenění nemovitého majetku VESNA INTERIORS, s.r.o., včetně příloh

Ocenění nemovitého majetku VESNA INTERIORS, s.r.o.
v k.ú. Veselí-Předměstí, v obci Veselí nad Moravou, v okrese Hodonín

1. POPIS MAJETKU

Lokalita	Město Veselí nad Moravou, místní část Veselí-Předměstí, cca 20 km jihozápadně od města Hodonín a 15 km severně od města Uherské Hradiště.
Pozice v obci	Majetek je situován na okraji města, v jeho průmyslové zóně, cca 1,2 km jihozápadně od centra města na tř. Masarykova.
Dostupnost centra	Cca 5 min. jízdy autem.
Převažující zóna	Průmyslová zóna města, dle územního plánu s možností využití jako VP – Plochy pro průmyslovou výrobu a sklady.
Napojení na sítě a komunikace	Areál má přípojku vody, elektro (vlastní trafostanici), kanalizace a plynu.
Kapacita sítí	Kapacita sítí je dostatečná pro daný způsob využívání.
Dopravní dostupnost	Dobrá dostupnost po zpevněné komunikaci i pro nákladní dopravu. Autobusová zastávka je přímo před vjezdem do areálu, vlakové nádraží cca 1,3 km.
Dostupnost služeb	Město má veškerou občanskou vybavenost: základní a mateřská škola, široká síť obchodů a služeb, Městský úřad, pošta, lékař, finanční úřad, kulturní dům, dům s pečovatelskou službou a další.
Parkování	Možnost pro osobní i nákladní vozidla na vlastním zpevněném pozemku před areálem i uvnitř areálu.
Škodlivé vlivy	Nebyly zjištěny.
Podnikatelská aktivita	Ve městě je silné podnikatelské zázemí, působí zde řada středních a velkých firem
Současný způsob využití	Výrobní a skladovací areál s administrativním a sociálním zázemím.

1.1. Administrativní budova na p.č. st. 1271

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	krov dřevěný vázaný, střecha sedlová
Krytiny střech	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda s nátěrem
Vnitřní obklady	keramické v sociální části
Schody	železobetonové s keramickou dlažbou
Dveře	vstupní z hliníkových profilů a plastové, vnitřní hladké a prosklené v obložkách a ocelových zárubních
Vrata	nejsou
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	teracová a keramická dlažba, PVC, betonové s koberci
Vytápění	plynový kotel, radiátory litinové
Elektroinstalace	220/380

Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	přípojka k plynovému kotli
Ohřev vody	z plynového kotle
Vybavení kuchyní	jen čajová kuchyňka s dřezem a linkou
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC kombi, pisoáry
Ostatní	klimatizační jednotky, požární hydrant, rozvody sítí
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedeno zateplení objektu, výměna oken, podlah, rekonstrukce sociálních zařízení, vytápění apod.
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	kancelářské a skladovací plochy
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1975
Současný a minulý způsob využití	administrativní budova se zázemím

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.PP	schodiště	10,07
	sklad	9,28
	technická místnost s archivem	36,99
1.NP	vrátnice	9,07
	komunikační prostory, sociální zázemí	37,90
	kanceláře, kuchyňka, zasedací místnost	119,39
2.NP	komunikační prostory, sociální zázemí	34,29
	kanceláře, kuchyňka	136,56
	celkem	**393,55**

1.2. Multifunkční objekt č.p. 1194 na p.č. st. 1273

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	zděné cihelné
Stropy	SDK podhledy
Krov, střecha	dřevěné vazníky
Krytiny střech	vlnitý eternit, hliníkový profilovaný plech
Klempířské konstrukce	plastové
Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	omítka s nátěrem
Vnitřní obklady	keramické v sociální části
Schody	nejsou
Dveře	plné hladké

Vrata	Sekční
Okna	dřevěná kastlová dřevěná, kovová
Povrchy podlah	betonové, lité, laminátové, keramická dlažba, koberec
Vytápění	deskové radiátory, zdroj vytápění (kotle) v sousední montážní hale
Elektroinstalace	220/380
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	není
Ohřev vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	není
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC, sprchové kouty
Ostatní	rozvody požární vody, požární hlásiče, rozvody sítí
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedeno oprava sociálního zázemí a částečná oprava zadní expediční části, kde byla osazena sekční vrata a nová krytina
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	skladové prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1925
Současný a minulý způsob využití	skladové a manipulační prostory

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	komunikační prostory, sociální zázemí	66,10
	kancelář mistrů	16,40
	sklady vzorků a materiálu	271,30
	manipulační prostor	121,90
	celkem	**475,70**

1.3. Montážní hala na p.č. st. 1275

Základy	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné cihelné, tvárovka YTONG
Stropy	SDK podhledy, železobetonové monolitické
Krov, střecha	obloukové železobetonové vazníky, dřevěný krov
Krytiny střech	asfaltové pásy, hliníková profilovaná krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda

Vnitřní obklady	nejsou
Schody	ocelové
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	sekční
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	litá průmyslová podlaha, broušené teraco, keramická v PP
Vytápění	plynová kotelna – dva plynové kotle, horkovzdušné jednotky
Elektroinstalace	220/380
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	přípojka do kotelny
Ohřev vody	centrální ohřev teplé vody z kotelny
Vybavení kuchyní	není
Vnitřní hygienická vybavení	není
Ostatní	rozvody požární vody, požární hlásiče
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedeno zateplení, oprava střechy, výměna oken
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	výrobní prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1925
Současný a minulý způsob využití	montážní hala

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.PP	chodba se schodištěm	26,40
	kotelna	22,30
	sklad	16,20
1.NP	montážní hala, brusírna	507,10
	manipulační prostory	49,00
	schodiště	5,10
	celkem	**626,10**

1.4. Sklad UNIMONT na p.č. st. 2060

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	ocelová s cihelnou vyzdívkou
Stropy	nejsou
Krov, střecha	dřevěný, vázaný krov
Krytiny střech	pozinkovaný plech

Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	břízolitová omítka
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	neuvažují se
Dveře	chybí
Vrata	kovová
Okna	ocelová jednoduchá
Povrchy podlah	cementový potěr s litým asfaltem
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	220V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev vody	chybí
Vybavení kuchyní	není
Vnitřní hygienická vybavení	není
Ostatní	chybí
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	nebyly provedeny
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	skladové prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	průměrná
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1978
Současný a minulý způsob využití	sklady

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	sklad	263,11
	celkem	**263,11**

1.5. Lakovna na p.č. st. 2375

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	zděné z pálených cihel a tvarovek YTONG
Stropy	SDK podhledy, železobetonové monolitické
Krov, střecha	dřevěný vázaný, střecha plochá
Krytiny střech	asfaltové pásy, hliníkový plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda

Vnitřní obklady	keramické v sociální části
Schody	neuvažují se
Dveře	hladké plné dveře do ocelových zárubní
Vrata	kovová
Okna	plastová s izolačním dvojsklem, kovová
Povrchy podlah	betonové, keramická dlažba
Vytápění	deskové radiátory, zdroj vytápění (kotle) v montážní hale
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	není
Ohřev vody	bojler
Vybavení kuchyní	není
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC kombi, pisoár
Ostatní	rozvody požární vody, požární hlásiče, rozvody sítí, odsávání s rekuperací
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedeno zateplení, oprava střechy, výměna oken
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	výrobní prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1936
Současný a minulý způsob využití	lakovna, brusírna, sušárna

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	šatny, sociální zázemí	29,88
	brusírna, lakovna, sušárna	363,30
	sklad	21,37
	elektrorozvodna	30,44
	celkem	**444,99**

1.6. Výrobní hala na p.č. st. 2376

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	ocelové a zděné
Stropy	železobetonové monolitické
Krov, střecha	kovový sedlový krov, plochá střecha
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	nátěry, vápenocementové omítky
Vnitřní obklady	v sociální části
Schody	neuvažují se
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	kovová, střešní světlíky
Povrchy podlah	beton, keramická dlažba
Vytápění	horkovzdušné jednotky, radiátory
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	není
Ohřev vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	standardní kuchyňské zařízení
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC, sprchy
Ostatní	rozvody sítí, odsávání haly
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedena menší rekonstrukce v sociálním zázemí (kuchyně, jídelna a sociální zařízení)
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	výrobní prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1989
Současný a minulý způsob využití	výrobní hala se zázemím

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	výrobní hala	2 224,06
	šatna, sociální zázemí	96,35
	jídelna, výdejna	60,60
	sklad	4,60
	kompresorovna, elektrorozvodna	46,05
	celkem	**2431,66**

1.7. Nový sklad na p.č. st. 2377

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	SDK podhledy
Krov, střecha	dřevěné vazníky se zateplením
Krytiny střech	hliníkový plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
Vnitřní obklady	keramické
Schody	neuvažují se
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	sekční
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	betonové, lité průmyslové, laminátové, keramická dlažba
Vytápění	deskové radiátory, zdroj vytápění (kotle) v montážní hale
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	není
Ohřev vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	není
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC, sprchy
Ostatní	rozvody požární vody, požární hlásiče, rozvody slaboproudu
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedeno zateplení objektu, výměna oken, oprava střechy, oprava interiéru.
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	skladovací prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1936
Současný a minulý způsob využití	údržba a skladování, kancelář, sociální zázemí

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	údržba	131,16
	sociální zázemí	22,40
	sklad	178,90
	kancelář	31,36
	Celkem	**363,82**

1.8. Expediční hala na p.č. st. 2378

Základy	betonové pasy s izolací
Svislé konstrukce	montovaný železobetonový skelet s vyzdívkou
Stropy	chybí
Krov, střecha	montované železobetonové vazníky
Krytiny střech	živičná
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
Vnitřní obklady	keramické
Schody	chybí
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	elektrická sekční
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	broušené teraco, keramická dlažba
Vytápění	deskové radiátory, zdroj vytápění (kotle) v sousední montážní hale
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	proveden
Vnitřní kanalizace	plastová
Vnitřní plynovod	není
Ohřev vody	bojler
Vybavení kuchyní	není
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC, pisoár
Ostatní	rozvody požární vody, požární hlásiče
Výtahy	nejsou
Rekonstrukce a modernizace	v roce 2004-2005 provedeno zateplení objektu, výměna oken, oprava střechy, oprava interiéru.
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	skladovací prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 1970
Současný a minulý způsob využití	expediční hala, kancelář, sociální zázemí

Dispoziční řešení

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	expediční hala	403,30
	kancelář mistrů	14,00
	sociální zázemí	26,50
	Celkem	**443,80**

1.9. Garáže na p.č. st. 3008

Základy	základové pasy s izolací
Svislé konstrukce	zděné a dřevěné
Stropy	SDK podhled
Krov, střecha	dřevěný
Krytiny střech	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry
Dveře	nejsou
Vrata	sekční
Okna	kovová
Povrchy podlah	betonová zámková dlažba, broušené teraco
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	osazen
Ostatní	nezjištěno
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	parkovací a skladové prostory
Přístupnost objektu	ze zpevněné vnitrozávodové komunikace
Vnitřní dispozice	viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	dobrá
Závažné nedostatky	nezjištěny
Stáří	z roku 2008
Současný a minulý způsob využití	parkování osobních automobilů, sklad zahradní techniky

Dispoziční řešení :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m^2]
1.NP	garáže, sklad zahradní techniky	460,02
	Celkem	**460,02**

1.10. Přístřešek u administrativní budovy na části p.č. st. 1271

Dřevěný přístřešek, který navazuje na administrativní budovu. Konstrukční systém je dřevěný se sedlovou střechou, krytina z pálených tašek.

1.11. Přístřešek u skladu UNIMONT na části p.č. st. 2060

Ocelový přístřešek, se sedlovou střechou, krytina plechová.

1.12. Přístřešek u garáže na části p.č. st. 3008

Dřevěný přístřešek, který navazuje na budovu garáží. Konstrukční systém je dřevěný se sedlovou střechou, krytina plechová.

1.13. Přístřešek pro odsávání

Jednoduchý kovový přístřešek pro odsávací zařízení u výrobní haly.

1.14. Sklad prázdných obalů - zděný

Jedná se o bývalý sklad hořlavin, který slouží jako sklad obalů. Konstrukční systém je zděný, střecha sedlová.

1.15. Sklad prázdných obalů - plechový

Jedná se o bývalý sklad hořlavin, který slouží jako sklad obalů. Konstrukční systém je plechový, střecha sedlová.

1.16. Venkovní úpravy

Jedná se o přípojky vody, kanalizace, elektro, plynu, zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata a vrátka.

1.18. Pozemky

Pozemky dle LV č. 4794 pro k.ú. Veselí-Předměstí

P.č.	Druh	Výměra [m^2]
St. 1271	zastavěná plocha a nádvoří	297
St. 1273	zastavěná plocha a nádvoří	525
St. 1275	zastavěná plocha a nádvoří	609
St. 2060	zastavěná plocha a nádvoří	354
St. 2375	zastavěná plocha a nádvoří	507
St. 2376	zastavěná plocha a nádvoří	2 542
St. 2377	zastavěná plocha a nádvoří	425
St. 2378	zastavěná plocha a nádvoří	471
St. 3008	zastavěná plocha a nádvoří	608
3629/2	zastavěná plocha a nádvoří	7 847
3629/37	zastavěná plocha a nádvoří	198
3629/38	zastavěná plocha a nádvoří	466
	celkem	**14 849**

Pozemek p.č. St. 1271 je zastavěn administrativní budovou a přístřeškem, které je situována u vjezdu do areálu.

Pozemek p.č. St. 1273 je zastavěn multifunkčním objektem, je situován západně od administrativní budovy.

Pozemek p.č. St. 1275 je zastavěn montážní halou, je situován uprostřed areálu, naproti skladu Unimont.

Pozemek p.č. St. 2060 je zastavěn skladem UNIMONT, je situován uprostřed areálu, naproti montážní haly. Na západní stěnu skladu navazuje skladový přístřešek.

Pozemek p.č. St. 2375 je zastavěn objektem lakovny, je situován v severozápadní části areálu, naproti výrobní haly, navazuje na expediční halu.

Pozemek p.č. St. 2376 je zastavěn výrobní halou, je situován v severozápadní okrajové části areálu jako samostatně stojící objekt.

Pozemek p.č. St. 2377 je zastavěn novým skladem, je situován v severní části areálu, navazuje na multifunkční objekt a expediční halu.

Pozemek p.č. St. 2378 je zastavěn expediční halou, je situován uprostřed areálu, uprostřed mezi na multifunkčním objektem a lakovnou.

Pozemek p.č. St. 3008 je zastavěn objektem garáží, je situován podél jižní hranice areálu, vlevo od vjezdu do areálu.

Pozemek p.č. 3629/2 je volnou, převážně komunikační plochou v areálu.

Pozemek p.č. 3629/37 je volným nezastavěným pozemkem na okraji severní části areálu.

Pozemek p.č. 3629/38 je převážně zpevněnou parkovací plochou před areálem.

2. OCENĚNÍ MAJETKU

2.1. Metodika ocenění

2.1.1. Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.
Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovité věci zpravidla dělíme na:
- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.
U staveb těmito vstupními údaji jsou:
- délka [m]
- zastavěná plocha [m^2]
- obestavěný prostor [m^3]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m^2]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m^3 obes. prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:
- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení, v případě menšího rozsahu zahrnout jejich hodnoty do jednotkové ceny staveb hlavních.

Jednotkové ceny staveb a výpočet věcné hodnoty je proveden dle ukazatelů ÚRS.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m^2 pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

2.1.2. Výnosová hodnota

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).
Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:
- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1, r3)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Zu, kde
- V je výnosová hodnota majetku
- Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)
- Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik
- r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r1 + r3$$

kde
- r1 je míra ekonomické výnosnosti, t.j. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.
- r3 je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

2.1.3. Porovnávací hodnota

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:
a) Obestavěný prostor
b) Zastavěná plocha
c) Užitná plocha
d) Počet podlaží
e) Poloha v lokalitě
f) Konstrukční systémy
g) Vybavenost
h) Fyzické opotřebení
i) Funkční a ekonomická zastaralost
j) Ekologické zatížení
k) Věcné břemeno apod.

2.1.4. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Závěrem se stručně popíše aplikace uvedených postupů a metod při oceňování daného subjektu.

2.2. Analýza ocenění

2.2.1. Analýza trhu

Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku

Atraktivita pozemku v lokalitě – provozní areál je situován na okraji města, v jeho průmyslové zóně, cca 1,2 km jihozápadně od centra města na tř. Masarykova**.**

Funkční využití - majetek tvoří uzavřený areál sloužící ke výrobě nábytku (zakázková výroba nábytku a kompletace interiérových celků pro vybavení hotelů, restaurací, barů, státních institucí, kanceláří, bytového vybavení, bankovních ústavů, dle návrhů architektů a designerů). Pozemky jsou z části zastavěny provozními objekty, zbylou část tvoří manipulační a komunikační zpevněné plochy.

Charakter staveb na pozemcích – objekty pro výrobu nábytku.

Současná míra využití – areál byl využíván jako výrobní, v současnosti je část areálu pronajat a část areálu je nevyužívána.

Zátěž z minulosti – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu nemovitých věcí, nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů.

Změna charakteru pozemku – je vždy založena na změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. Majetek je dle územního plánu města veden v VP – Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování. Pozemek p.č. 3629/38 se nachází v plochách P* - plochy veřejného prostranství.

Intenzita využití majetku – je spojena s možností funkčního využití pozemku a zejména pak stavby na něm stojící – stavby a pozemky byly využívány vlastníkem.

Inženýrské sítě – areál má veškeré přípojky inženýrský sítí.

Klimatická pohoda – míra znečištění ovzduší vykazuje běžné hodnoty zátěže pro daný typ využití, průmysl nebo dopravní zátěž nemá na oceňovaný majetek vliv.

Místní životní podmínky – majetek se nachází v lokalitě, která nevykazuje ekologické zatížení.

Dopravní napojení a možnost parkování – přístup k areálu je po zpevněných komunikacích p.č. 3664/1 a p.č. 3664/2 ve vlastnictví Města Veselí nad Moravou.

Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou – jde o areál pro průmyslové využití. Lze konstatovat, že jde o zhodnocení pozemku.

Omezení užívacích práv – zástavní práva, zákaz zcizení, věcné břemeno služebnosti, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji – vše uvedeno v části C listu vlastnického č. 4794, který je přílohou posudku.

Ostatní rizika – nezjištěno.

2.2.2. Věcná hodnota

Seznam oceňovaných objektů

2.2.2.1. Administrativní budova na p.č. st. 1271
2.2.2.2. Multifunkční objekt na p.č. st. 1273
2.2.2.3. Montážní hala na p.č. st. 1275
2.2.2.4. Sklad UNIMONT na p.č. st. 2060
2.2.2.5. Lakovna na p.č. st. 2375
2.2.2.6. Výrobní hala na p.č. st. 2376
2.2.2.7. Nový sklad na p.č. st. 2377
2.2.2.8. Expediční hala na p.č. st. 2378
2.2.2.9. Garáže na p.č. st. 3008
2.2.2.10. Příslušenství
2.2.2.11. Pozemky
2.2.2.12. Rekapitulace věcné hodnoty

2.2.2.1. Administrativní budova na p.č. st. 1271

Zatřídění:

JKSO:	801 61 Budovy administrativní (správní)
SKP:	46.21.14.30 Budovy pro služby a administrativu
Materiálová charakteristika:	zděná z cihel,tvárnic,bloků

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.PP	12.00*6.30	75,60
1.NP	12.20*17.60	214,72
2.NP	12.20*17.60	214,72

Zastavěná plocha celkem: **505 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.PP	(12.20*17.60*0.10)+(12.00*6.30)*2.80	233,15
1.NP	12.20*17.60*3.30	708,58
2.NP	12.20*17.60*3.40	730,05
Zastřešení	(12.20*17.60)*(0.2+3.80/2)	450,91

Celkem: **2 122,69 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	5 471 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 085 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	
Zařízení staveniště	1,0290
Mezisoučet - A	1,0290
Časový koeficient	1,4300
Celkem	1,0290 * 1,4300 = 1,4715

Výpočet: 5 085 * 1,4715 = 7 483
Výchozí hodnota jednotková: 7 483 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 7 483 * 2 122,69 = 15 884 089
Výchozí hodnota celková: 15 884 089 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	8,490	1 348 559	0,8000	8,682	1 078 847
Svislé konstrukce	12,593	2 000 283	0,8000	12,877	1 600 226
Stropy a podhledy	8,395	1 333 469	0,8000	8,584	1 066 775
Konstrukce střechy	5,205	826 767	0,8000	5,322	661 414
Krytina střechy	1,799	285 755	0,8000	1,840	228 604
Klempířské konstrukce	2,710	430 459	0,8000	2,771	344 367
Vnitřní omítky	4,270	678 251	0,8000	4,366	542 601
Úprava vnějších povrchů	3,190	506 702	0,8000	3,262	405 362
Vnitřní obklady	1,823	289 567	0,8000	1,864	231 654
Schodiště	2,998	476 205	0,8000	3,066	380 964
Dveře	4,198	666 814	0,8000	4,293	533 451
Okna	7,604	1 207 826	0,8000	7,776	966 261
Podlahy	6,213	986 878	0,8000	6,353	789 502
Vytápění	6,093	967 818	0,8000	6,231	774 254
Elektroinstalace	7,412	1 177 329	0,8000	7,579	941 863
Bleskosvod	1,295	205 699	0,8000	1,324	164 559
Vnitřní vodovod	1,703	270 506	0,8000	1,741	216 405
Vnitřní kanalizace	1,799	285 755	0,8000	1,840	228 604
Vnitřní plynovod	0,600	95 305	0,8000	0,614	76 244
Zdroj teplé vody	0,408	64 807	0,8000	0,417	51 846
Vybavení kuchyní	0,408	64 807	0,8000	0,417	51 846
Hygienická vybavení	1,391	220 948	0,8000	1,422	176 758
Výtahy	2,207	350 562	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,196	1 143 019	0,8000	7,358	914 415
Celkem	100,000	15 884 090	0,7823	100,000	12 426 822

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7823
Výpočet: 15 884 089 * 0,7823 = 12 426 822
Reprodukční cena celková: **12 426 822 Kč**
Výpočet: 12 426 822 / 2 122,69 = 5 854,2802
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 5 854,2802 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 5 854 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 30,000 %
Výpočet: 12 426 822 * (1 - 0,30000) = 8 698 775
Věcná hodnota: **8 698 775 Kč**

2.2.2.2. Multifunkční objekt na p.č. st. 1273

Zatřídění:
JKSO: 812 79
Budovy pro skladování a úpravu produktu ostatní
SKP: 46.21.13.20
Budovy pro skladování a manipulaci
Materiálová charakteristika: zděná z cihel,tvárnic,bloků

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	10.95*35.20+10.95*12.70	524,51

Zastavěná plocha celkem: **525 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	(10.95*35.20)*3.30+(10.95*12.70)*3.90	1814,31
Zastřešení	(10.95*35.20)*(1.80*0.5)+(10.95*12.70)*(2.20*0.5)	499,87

Celkem: **2 314,18 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 4 536 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 3 946 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3770
Celkem 1,0420 * 1,3770 = 1,4348
Výpočet: 3 946 * 1,4348 = 5 662
Výchozí hodnota jednotková: 5 662 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 5 662 * 2 314,18 = 13 102 887
Výchozí hodnota celková: 13 102 887 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	12,316	1 613 752	0,8000	12,354	1 291 002
Svislé konstrukce	18,087	2 369 919	0,8000	18,143	1 895 935
Stropy a podhledy	9,690	1 269 670	0,8000	9,720	1 015 736
Konstrukce střechy	9,443	1 237 306	0,8000	9,472	989 845
Krytina střechy	3,684	482 710	0,8000	3,695	386 168
Klempířské konstrukce	1,796	235 328	0,8000	1,802	188 262
Úprava vnitřních povrchů	6,997	916 809	0,8000	7,019	733 447
Úprava vnějších povrchů	3,498	458 339	0,8000	3,509	366 671
Schodiště	0,000	0	1,0000	0,000	0
Dveře	1,517	198 771	0,8000	1,522	159 017
Vrata	0,991	129 850	0,8000	0,994	103 880
Okna	2,012	263 630	0,8000	2,018	210 904
Podlahy	5,789	758 526	0,8000	5,807	606 821
Vytápění	6,471	847 888	0,8000	6,491	678 310
Elektroinstalace	5,789	758 526	0,8000	5,807	606 821
Bleskosvod	1,022	133 912	0,8000	1,025	107 130
Vnitřní vodovod	0,310	40 619	0,8000	0,311	32 495
Vnitřní kanalizace	0,898	117 664	0,8000	0,901	94 131
Zdroj teplé vody	1,610	210 956	0,8000	1,615	168 765
Hygienická vybavení	0,402	52 674	0,8000	0,403	42 139
Výtahy	0,310	40 619	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,368	965 421	0,8000	7,391	772 337
Celkem	100,000	13 102 889	0,7975	100,000	10 449 816

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7975
Výpočet: 13 102 887 * 0,7975 = 10 449 816

Reprodukční cena celková: **10 449 816 Kč**
Výpočet: 10 449 816 / 2 314,18 = 4 515,5589
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 515,5589 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 4 516 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 55,000 %
Výpočet: 10 449 816 * (1 - 0,55000) = 4 702 417
Věcná hodnota: **4 702 417 Kč**

2.2.2.3. Montážní hala na p.č. st. 1275

Zatřídění:
JKSO: 811 11
Haly výrobní bez jeřábových drah a bez podvěsné dopravy
SKP: 46.21.13.10
Budovy pro průmysl
Materiálová charakteristika: nerozlišena

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.PP	94.08	94,08
1.NP	13.05*32.55+2.55*7.30+14.15*11.35	604,00

Zastavěná plocha celkem: **698 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.PP	(13.05*32.55+2.55*7.30+14.15*11.35)*(0.15)+(11.65*4.70+5.50*7.15)*2.60	335,21
1.NP	(13.05*32.55+2.55*7.30)*(3.80+2.30*0.7)+(14.15*11.35)*4.50	3121,46
Zastřešení	(14.15*11.35)*(1.58/2)	126,88

Celkem: **3 583,55 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:
Základní hodnota: 3 399 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 3 399 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3880
Celkem 1,0420 * 1,3880 = 1,4463
Výpočet: 3 399 * 1,4463 = 4 916
Výchozí hodnota jednotková: 4 916 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 4 916 * 3 583,55 = 17 616 732
Výchozí hodnota celková: 17 616 732 Kč
Reprodukční cena celková: **12 692 934 Kč**
Výpočet: 12 692 934 / 3 583,55 = 3 541,0000
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 3 541,0000 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 3 542 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 40,000 %
Výpočet: 12 692 934 * (1 - 0,40000) = 7 615 760
Věcná hodnota: **7 615 760 Kč**

2.2.2.4. Sklad UNIMONT na p.č. st. 2060

Zatřídění:
JKSO: 811 69
Haly pro skladování a úpravu produktu ostatní
SKP: 46.21.13.20
Budovy pro skladování a manipulaci
Materiálová charakteristika: kovová

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	8.30*34.77	288,59

Zastavěná plocha celkem: **289 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	(8.30*34.77)*(3.75)	1082,22
Zastřešení	(8.30*34.77)*(1.0/2)	144,30

Celkem: **1 226,52 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:
Základní hodnota: 2 621 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 453 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3880
Celkem 1,0420 * 1,3880 = 1,4463
Výpočet: 2 453 * 1,4463 = 3 548
Výchozí hodnota jednotková: 3 548 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 3 548 * 1 226,52 = 4 351 693
Výchozí hodnota celková: 4 351 693 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,255	707 368	0,8000	18,923	565 894
Svislé konstrukce	27,734	1 206 899	0,8000	32,287	965 519
Stropy a podhledy	8,867	385 865	0,8000	10,323	308 692
Konstrukce střechy	9,409	409 451	0,8000	10,954	327 561
Krytina střechy	3,005	130 768	0,8000	3,498	104 614
Klempířské konstrukce	0,887	38 600	0,8000	1,033	30 880
Úprava vnitřních povrchů	3,498	152 222	0,8000	4,072	121 778
Úprava vnějších povrchů	2,414	105 050	0,8000	2,810	84 040
Schodiště	0,197	8 573	0,0000	0,000	0
Dveře	1,576	68 583	0,8000	1,835	54 866

Vrata	1,330	57 878	0,8000	1,548	46 302
Okna	3,300	143 606	0,8000	3,842	114 885
Podlahy	3,596	156 487	0,8000	4,186	125 190
Vytápění	2,167	94 301	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	5,025	218 673	0,5000	3,656	109 337
Bleskosvod	0,887	38 600	0,8000	1,033	30 880
Vnitřní vodovod	0,296	12 881	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	0,887	38 600	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,246	10 705	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,493	21 454	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,931	345 133	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	4 351 697	0,6872	100,000	2 990 438

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,6872
Výpočet: 4 351 693 * 0,6872 = 2 990 438
Reprodukční cena celková: **2 990 438 Kč**
Výpočet: 2 990 438 / 1 226,52 = 2 438,1486
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 438,1486 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 2 438 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 60,000 %
Výpočet: 2 990 438 * (1 - 0,60000) = 1 196 175
Věcná hodnota: **1 196 175 Kč**

2.2.2.5. Lakovna na p.č. st. 2375

Zatřídění:
JKSO: 812 79
Budovy pro skladování a úpravu produktu ostatní
SKP: 46.21.13.20
Budovy pro skladování a manipulaci
Materiálová charakteristika: zděná z cihel,tvárnic,bloků

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	28.97*14.01+(3.78*14.01-3.78*0.74-1.65*2.77+2.70*4.61)	463,91

Zastavěná plocha celkem: **464 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	(32.75*14.01-3.78*0.74-1.65*2.77+2.70*4.61)*0.10+(28.97*14.01)*4.10+(3.78*14.01-3.78*0.74-1.65*2.77+2.70*4.61)*3	1884,57
Zastřešení	(28.97*14.01)*(1.20/2)	243,52

Celkem: **2 128,09 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:
Základní hodnota: 4 536 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 3 946 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3770
Celkem 1,0420 * 1,3770 = 1,4348
Výpočet: 3 946 * 1,4348 = 5 662
Výchozí hodnota jednotková: 5 662 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 5 662 * 2 128,09 = 12 049 246
Výchozí hodnota celková: 12 049 246 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	12,316	1 483 985	0,8000	12,354	1 187 188
Svislé konstrukce	18,087	2 179 347	0,8000	18,143	1 743 478
Stropy a podhledy	9,690	1 167 572	0,8000	9,720	934 058
Konstrukce střechy	9,443	1 137 810	0,8000	9,472	910 248
Krytina střechy	3,684	443 894	0,8000	3,695	355 115
Klempířské konstrukce	1,796	216 404	0,8000	1,802	173 123
Úprava vnitřních povrchů	6,997	843 086	0,8000	7,019	674 469
Úprava vnějších povrchů	3,498	421 483	0,8000	3,509	337 186
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,517	182 787	0,8000	1,522	146 230
Vrata	0,991	119 408	0,8000	0,994	95 526
Okna	2,012	242 431	0,8000	2,018	193 945
Podlahy	5,789	697 531	0,8000	5,807	558 025
Vytápění	6,471	779 707	0,8000	6,491	623 766
Elektroinstalace	5,789	697 531	0,8000	5,807	558 025
Bleskosvod	1,022	123 143	0,8000	1,025	98 514
Vnitřní vodovod	0,310	37 353	0,8000	0,311	29 882
Vnitřní kanalizace	0,898	108 202	0,8000	0,901	86 562
Zdroj teplé vody	1,610	193 993	0,8000	1,615	155 194
Hygienická vybavení	0,402	48 438	0,8000	0,403	38 750
Výtahy	0,310	37 353	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,368	887 788	0,8000	7,391	710 230
Celkem	100,000	12 049 246	0,7975	100,000	9 609 514

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7975
Výpočet: 12 049 246 * 0,7975 = 9 609 514
Reprodukční cena celková: **9 609 514 Kč**
Výpočet: 9 609 514 / 2 128,09 = 4 515,5581
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 515,5581 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 4 516 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 37,000 %
Výpočet: 9 609 514 * (1 - 0,37000) = 6 053 994
Věcná hodnota: **6 053 994 Kč**

2.2.2.6. Výrobní hala na p.č. st. 2376

Zatřídění:
JKSO: 811 11
Haly výrobní bez jeřábových drah a bez podvěsné dopravy
SKP: 46.21.13.10

Budovy pro průmysl

Materiálová charakteristika: kovová

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	37.42*60.74+4.60*57.37	2536,79

Zastavěná plocha celkem: **2 537 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP a zastřešení	(42.05*60.74+4.00*4.50-6.37-4.60)*0.1+(37.42*60.74)*(6.10+(2.50*0.5))+(4.60*57.37*3.50)	17885,52

Celkem: **17 885,52 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 175 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 786 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3880
Celkem 1,0420 * 1,3880 = 1,4463
Výpočet: 2 786 * 1,4463 = 4 029
Výchozí hodnota jednotková: 4 029 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 4 029 * 17 885,52 = 72 060 760
Výchozí hodnota celková: 72 060 760 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,227	10 972 692	0,5000	15,227	5 486 346
Svislé konstrukce	27,722	19 976 684	0,5000	27,722	9 988 342
Stropy a podhledy	9,892	7 128 250	0,5000	9,892	3 564 125
Konstrukce střechy	9,024	6 502 763	0,5000	9,024	3 251 382
Krytina střechy	2,907	2 094 806	0,5000	2,907	1 047 403
Klempířské konstrukce	0,998	719 166	0,5000	0,998	359 583
Úprava vnitřních povrchů	3,688	2 657 601	0,5000	3,688	1 328 801
Úprava vnějších povrchů	2,386	1 719 370	0,5000	2,386	859 685
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,302	938 231	0,5000	1,302	469 116
Vrata	1,085	781 859	0,5000	1,085	390 930
Okna	4,902	3 532 418	0,5000	4,902	1 766 209
Podlahy	3,991	2 875 945	0,5000	3,991	1 437 973
Vytápění	2,777	2 001 127	0,5000	2,777	1 000 564
Elektroinstalace	4,685	3 376 047	0,5000	4,685	1 688 024
Bleskosvod	0,824	593 781	0,5000	0,824	296 891
Vnitřní vodovod	0,304	219 065	0,5000	0,304	109 533
Vnitřní kanalizace	0,781	562 795	0,5000	0,781	281 398
Zdroj teplé vody	0,304	219 065	0,5000	0,304	109 533
Hygienická vybavení	0,607	437 409	0,5000	0,607	218 705
Ostatní	6,594	4 751 687	0,5000	6,594	2 375 844
Celkem	100,000	72 060 761	0,5000	100,000	36 030 387

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,5000
Výpočet: 72 060 760 * 0,5000 = 36 030 387
Reprodukční cena celková: **36 030 387 Kč**
Výpočet: 36 030 387 / 17 885,52 = 2 014,5004
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 014,5004 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 2 015 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 40,000 %
Výpočet: 36 030 387 * (1 - 0,40000) = 21 618 232
Věcná hodnota: **21 618 232 Kč**

2.2.2.7. Nový sklad na p.č. st. 2377

Zatřídění:
JKSO: 812 79
Budovy pro skladování a úpravu produktu ostatní
SKP: 46.21.13.20
Budovy pro skladování a manipulaci
Materiálová charakteristika: zděná z cihel,tvárnic,bloků

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	26.10*11.15+7.55*6.10-1.45*1.55+20.80*7.60*0.5	413,86

Zastavěná plocha celkem: **414 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	(26.10*11.15+7.55*6.10-1.45*1.55+20.80*7.60*0.5)*3.75	1551,98
Zastřešení	(26.10*11.15+7.55*6.10-1.45*1.55+20.80*7.60*0.5)*(0.15+2.20/2)	517,33

Celkem: **2 069,31 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:
Základní hodnota: 4 536 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 3 946 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3770
Celkem 1,0420 * 1,3770 = 1,4348
Výpočet: 3 946 * 1,4348 = 5 662
Výchozí hodnota jednotková: 5 662 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 5 662 * 2 069,31 = 11 716 433
Výchozí hodnota celková: 11 716 433 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	12,316	1 442 996	1,0000	12,354	1 442 996
Svislé konstrukce	18,087	2 119 151	1,0000	18,143	2 119 151

Stropy a podhledy	9,690	1 135 322	1,0000	9,720	1 135 322
Konstrukce střechy	9,443	1 106 383	1,0000	9,472	1 106 383
Krytina střechy	3,684	431 633	1,0000	3,695	431 633
Klempířské konstrukce	1,796	210 427	1,0000	1,802	210 427
Úprava vnitřních povrchů	6,997	819 799	1,0000	7,019	819 799
Úprava vnějších povrchů	3,498	409 841	1,0000	3,509	409 841
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,517	177 738	1,0000	1,522	177 738
Vrata	0,991	116 110	1,0000	0,994	116 110
Okna	2,012	235 735	1,0000	2,018	235 735
Podlahy	5,789	678 264	1,0000	5,807	678 264
Vytápění	6,471	758 170	1,0000	6,491	758 170
Elektroinstalace	5,789	678 264	1,0000	5,807	678 264
Bleskosvod	1,022	119 742	1,0000	1,025	119 742
Vnitřní vodovod	0,310	36 321	1,0000	0,311	36 321
Vnitřní kanalizace	0,898	105 214	1,0000	0,901	105 214
Zdroj teplé vody	1,610	188 635	1,0000	1,615	188 635
Hygienická vybavení	0,402	47 100	1,0000	0,403	47 100
Výtahy	0,310	36 321	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,368	863 267	1,0000	7,391	863 267
Celkem	100,000	11 716 433	0,9969	100,000	11 680 112

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,9969
Výpočet: 11 716 433 * 0,9969 = 11 680 112
Reprodukční cena celková: **11 680 112 Kč**
Výpočet: 11 680 112 / 2 069,31 = 5 644,4477
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 5 644,4477 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 5 644 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 35,000 %
Výpočet: 11 680 112 * (1 - 0,35000) = 7 592 073
Věcná hodnota: **7 592 073 Kč**

2.2.2.8. Expediční hala na p.č. st. 2378

Zatřídění:
JKSO: 811 69
Haly pro skladování a úpravu produktu ostatní
SKP: 46.21.13.20
Budovy pro skladování a manipulaci
Materiálová charakteristika: montovaná z dílců bet.tyčových

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	36.43*13.05	475,41

Zastavěná plocha celkem: **475 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	36.43*13.05*5.93	2819,19

Celkem: **2 819,19 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 2 621 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 878 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
Zařízení staveniště 1,0420
Mezisoučet - A 1,0420
Časový koeficient 1,3880
Celkem 1,0420 * 1,3880 = 1,4463
Výpočet: 2 878 * 1,4463 = 4 162
Výchozí hodnota jednotková: 4 162 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet: 4 162 * 2 819,19 = 11 733 469
Výchozí hodnota celková: 11 733 469 Kč
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	18,077	2 121 059	0,8000	17,842	1 696 847
Svislé konstrukce	20,775	2 437 628	0,8000	20,505	1 950 102
Stropy a podhledy	9,440	1 107 639	0,8000	9,317	886 111
Konstrukce střechy	9,482	1 112 568	0,8000	9,359	890 054
Krytina střechy	4,593	538 918	0,8000	4,533	431 134
Klempířské konstrukce	0,885	103 841	0,8000	0,874	83 073
Úprava vnitřních povrchů	3,203	375 823	0,8000	3,161	300 658
Úprava vnějších povrchů	2,613	306 596	0,8000	2,579	245 277
Schodiště	0,211	24 758	0,0000	0,000	0
Dveře	1,770	207 682	0,8000	1,747	166 146
Vrata	1,433	168 141	0,8000	1,414	134 513
Okna	4,214	494 448	0,8000	4,159	395 558
Podlahy	3,708	435 077	0,8000	3,660	348 062
Vytápění	2,360	276 910	0,8000	2,329	221 528
Elektroinstalace	6,869	805 972	0,8000	6,780	644 778
Bleskosvod	1,222	143 383	0,8000	1,206	114 706
Vnitřní vodovod	0,295	34 614	0,8000	0,291	27 691
Vnitřní kanalizace	0,885	103 841	0,8000	0,874	83 073
Zdroj teplé vody	0,253	29 686	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,590	69 227	0,8000	0,582	55 382
Ostatní	7,122	835 658	1,0000	8,787	835 658
Celkem	100,000	11 733 469	0,8105	100,000	9 510 351

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,8105
Výpočet: 11 733 469 * 0,8105 = 9 510 351
Reprodukční cena celková: **9 510 351 Kč**
Výpočet: 9 510 351 / 2 819,19 = 3 373,4339
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 3 373,4339 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 3 373 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Míra opotřebení:	40,000 %
Výpočet:	9 510 351 * (1 - 0,40000) = 5 706 211
Věcná hodnota:	**5 706 211 Kč**

2.2.2.9. Garáže na p.č. st. 3008

Zatřídění:

JKSO:	812 62
	Budovy garáží osobních automobilů
SKP:	46.21.14.50
	Garáže
Materiálová charakteristika:	zděná z cihel,tvárnic,bloků

Zastavěná plocha (m^2)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	12.00*45.10	541,20

Zastavěná plocha celkem: **541 m^2**

Výkaz výměr (m^3 obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	(12.00*27.60*3.35+12.00*17.50*4.35)	2023,02
Zastřešení	12.00*27.60*1.55/2+12.00*17.50*2.55/2	524,43

Celkem: **2 547,45 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	5 512 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 832 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	
Zařízení staveniště	1,0420
Mezisoučet - A	1,0420
Časový koeficient	1,3770
Celkem	1,0420 * 1,3770 = 1,4348
Výpočet:	3 832 * 1,4348 = 5 498
Výchozí hodnota jednotková:	5 498 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výpočet:	5 498 * 2 547,45 = 14 005 880
Výchozí hodnota celková:	14 005 880 Kč
Úprava výchozí hodnoty:	strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	12,822	1 795 834	0,5000	14,841	897 917
Svislé konstrukce	21,394	2 996 418	0,5000	24,762	1 498 209
Stropy a podhledy	10,577	1 481 402	0,5000	12,242	740 701
Konstrukce střechy	9,908	1 387 703	0,5000	11,468	693 852
Krytina střechy	3,982	557 714	0,5000	4,609	278 857
Klempířské konstrukce	1,784	249 865	0,5000	2,065	124 933
Úprava vnitřních povrchů	7,486	1 048 480	0,5000	8,665	524 240
Úprava vnějších povrchů	3,504	490 766	0,5000	4,056	245 383
Schodiště	0,414	57 984	0,0000	0,000	0
Dveře	1,688	236 419	0,0000	0,000	0

Vrata	1,115	156 166	0,5000	1,291	78 083
Okna	2,294	321 295	0,5000	2,655	160 648
Podlahy	4,906	687 128	0,5000	5,678	343 564
Vytápění	2,230	312 331	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	6,626	928 030	0,5000	7,669	464 015
Bleskosvod	1,179	165 129	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	0,637	89 217	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	1,497	209 668	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,573	80 254	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,765	107 145	0,0000	0,000	0
Výtahy	0,000	0	0,0000	0,000	0
Ostatní	4,619	646 932	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	14 005 880	0,4320	100,000	6 050 402

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,4320
Výpočet: 14 005 880 * 0,4320 = 6 050 402
Reprodukční cena celková: **6 050 402 Kč**
Výpočet: 6 050 402 / 2 547,45 = 2 375,0817
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 375,0817 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 2 375 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:
Míra opotřebení: 20,000 %
Výpočet: 6 050 402 * (1 - 0,20000) = 4 840 322
Věcná hodnota: **4 840 322 Kč**

2.2.2.10. Příslušenství

Jedná se o přístřešky, drobné vedlejší stavby, venkovní úpravy (přípojky vody, kanalizace, elektro, zpevněné plochy, oplocení apod). Příslušenství je standardního rozsahu a jeho hodnota se pohybuje obvykle ve výši od 2 do 10% z věcné hodnoty staveb hlavních. S ohledem na rozsah odhadujeme jeho výši v úrovni 10%.

68 023 959 x 10% = 6 802 396,- Kč

Do příslušenství je rovněž zahrnut movitý majetek, který je součástí staveb (odsávací a rekuperační zařízení, klimatizace apod.). Movitý majetek, který je součástí staveb je oceněn v kapitole ocenění movitého majetku a jeho věcná hodnota (časová cena) je celkem 1 357 497,- Kč.

Věcná hodnota příslušenství je celkem **8 159 893,- Kč**.

2.2.2.11. Pozemky

Hodnota pozemků je odhadnuta na základě porovnávací metody ocenění. Ke stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných pozemků jsou použity ceny z realizovaných prodejů z vlastní databáze v příslušném období nebo v nabídce realitních kanceláří ve stejné, nebo v blízkých lokalitách.

Nabídkové ceny komerčních pozemků z realitní inzerce :

Bzenec
Nabídka prodeje pozemku o celkové výměře 5 095 m^2. Parcela č. 5066/23 (5 095 m^2 - orná půda/dle územního plánu "malé zemědělské rodinné farmy"). Pozemek se nachází v blízkosti města Bzenec.
Výměra : 5 095 m^2
Nabídková cena : **2 547 500,- Kč, tj. 500,- Kč/m^2**
Zdroj : Nabídka RK VIAGEM servisní, s.r.o.

Realizované ceny pozemků z vlastní databáze :

Veselí-Předměstí
Prodej pozemků v průmyslovém areálu (bývalá zemědělská farma), ve východní okrajové části města, v lokalitě Nad božími mukami.
Výměra : 1 144 m^2
Realizovaná cena : **337 000,- Kč, tj. 295,- Kč/m^2**
Datum prodeje : 09/2019
Zdroj : vlastní databáze, V-579/2019-706

Strážnice na Moravě
Pozemek p.č. 2070/30 o výměře 3 029 m^2. Pozemek se nachází v průmyslové zóně města Strážnice a podle územního plánu je určen k výrobě či skladování. Veškeré sítě jsou v blízkém dosahu, poloha i rozměr pozemku jsou ideální pro výstavbu výrobních či skladovacích prostor výborně dostupných i pro kamiony.
Výměra : 3 029 m^2
Nabídková cena : **1 500 000,- Kč, tj. 495,- Kč/m^2**
Zdroj : Realizovaný prodej 12/2019, V-9439/2019-706

Strážnice na Moravě
Pozemky p.č. 2864/43, 2865/10 a 2896/101 o celkové výměře 5 441 m^2. Pozemky se nachází na okraji průmyslové zón\ města Strážnice a podle územního plánu je určen k výrobě či skladování. Veškeré sítě jsou v blízkém dosahu
Výměra : 4 149 m^2
Nabídková cena : **2 067 580,- Kč, tj. 380,- Kč/m^2**
Zdroj : Realizovaný prodej 06/2018, V-4843/2018-706

U srovnávaných realizovaných prodejů a nabídkových cen realitní inzerce se ceny pozemků v letech 2018-2019 v přepočtu na jeden metr čtvereční pohybovaly v rozmezí od 295,- Kč/m^2 do 500,- Kč/m^2. Rozhodujícími cenotvorným aspekty pro stanovení hodnoty pozemků je jejich využitelnost, která je dána především tvarem, mírou svažitosti, vybaveností inženýrskými sítěmi, přístupností a atraktivitou polohy.

Kladné aspekty:

Průmyslová zóna města
Veškeré přípojky inženýrských sítí
Výborná dopravní dostupnost i pro nákladní dopravu (areál u hlavní komunikace)
Dostatečný odstup od obytné zástavby
Pozemky tvoří uzavřený areál

Záporné aspekty:

Nezajištěny

Na základě posouzení výše uvedených skutečností, se zohledněním zejména polohy, velikosti, tvaru, zasíťování, přístupnosti a míry využitelnosti pozemků (tvoří uzavřený celek) odhadujeme tržní hodnotu pro oceňované pozemky ve výši **500,- Kč/m^2**.

Rekapitulace hodnoty pozemků

P.č.	Druh pozemku	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celkem [Kč]
St. 1271	zastavěná plocha a nádvoří	297	500	148 500
St. 1273	zastavěná plocha a nádvoří	525	500	262 500
St. 1275	zastavěná plocha a nádvoří	609	500	304 500
St. 2060	zastavěná plocha a nádvoří	354	500	177 000
St. 2375	zastavěná plocha a nádvoří	507	500	253 500
St. 2376	zastavěná plocha a nádvoří	2 542	500	1 271 000
St. 2377	zastavěná plocha a nádvoří	425	500	212 500
St. 2378	zastavěná plocha a nádvoří	471	500	235 500
St. 3008	zastavěná plocha a nádvoří	608	500	304 000
3629/2	ostatní plocha, manipulační plocha	7 847	500	3 923 500
3629/37	ostatní plocha, manipulační plocha	198	500	99 000
3629/38	ostatní plocha, manipulační plocha	466	500	233 000
	CELKEM	**14 849**		**7 424 500**

Hodnota pozemků je **7 424 500,- Kč.**

2.2.2.12. Rekapitulace věcné hodnoty

Název	Věcná hodnota
Administrativní budova na p.č. st. 1271	8 698 775
Multifunkční objekt na p.č. st. 1273	4 702 417
Montážní hala na p.č. st. 1275	7 615 760
Sklad UNIMONT na p.č. st. 2060	1 196 175
Lakovna na p.č. st. 2375	6 053 994
Výrobní hala na p.č. st. 2376	21 618 232
Nový sklad na p.č. st. 2377	7 592 073
Expediční hala na p.č. st. 2378	5 706 211
Garáže na p.č. st. 3008	4 840 322
Příslušenství	8 159 893
Pozemky	7 424 500
Celkem	**83 608 352**

Věcná hodnota je po zaokrouhlení 83 608 000,- Kč.

2.2.3. Výnosová hodnota

Výnosy z oceňovaného nemovitého majetku kalkulujeme z pronájmu všech prostor, které oceňovaný majetek nabízí. Sazby pronájmů stanovíme ve výši, která je v dané lokalitě obvyklá a reálně dosažitelná a je odvozena z nabídkových cen realitní inzerce.

Pronajatelné plochy uvažujeme jako administrativní, výrobní a skladovací, vedlejší stavby a přístřešky. Rovněž uvažujeme i se samostatným pronájmem části volných zpevněných ploch (ostatní volné zpevněné plochy uvažujeme jako nezbytné komunikační a manipulační plochy k objektům).

Pronajatelné plochy (výměry jsou uvedeny v m^2):

Podlaží	Název místnosti	Výměra	Výrobní	Skladovací	Kancelářské	Ostatní
Administrativní budova na p.č. st. 1271						
1.PP	schodiště	10				10
	sklad	9		9		
	technická místnost s archivem	37		37		
1.NP	vrátnice	9			9	
	komunikační prostory, sociální zázemí	38				38
	kanceláře, kuchyňka, zas.místnost	119			119	
2.NP	komunikační prostory, sociální zázemí	34				34
	kanceláře, kuchyňka	137			137	
Multifunkční objekt na p.č. st. 1273						
1.PP	komunikační prostory, sociální zázemí	66				66
	kancelář mistrů	16			16	
	sklady vzorků	271		271		
	manipulační prostor	122	122			
Montážní hala na p.č. st. 1275						
1.PP	chodba se schodištěm	26				26
	kotelna	22				22
	sklad	16		16		
1.NP	montážní hala, brusírna	507	507			
	manipulační prostory	49	49			
	schodiště	5				5
Sklad UNIMONT na p.č. st. 2060						
1.NP	sklad	263		263		
Lakovna na p.č. st. 2375						
1.NP	šatny, sociální zázemí	30				30
	brusírna, lakovna, sušárna	363	363			
	sklad	21		21		
	elektrorozvodna	30				30

Výrobí hala na p.č. st. 2376						
1.NP	výrobní hala	2 224	2 224			
	šatna, sociální zázemí	96				96
	jídelna, výdejna	61				61
	sklad	5		5		
	kompresorovna, elektrorozvodna	46				46
Nový sklad na p.č. st. 2377						
1.NP	údržba	131				131
	soc. zázemí	22				22
	sklad	179		179		
	kancelář	31			31	
Expediční hala na p.č. st. 2378						
1.NP	expediční hala	403		403		
	kancelář mistrů	14			14	
	soc. zázemí	27				27
Garáž na p.č. st. 3008						
1.NP	garáže	460		460		
Přístřešky a vedlejší stavby						
	Přístřešek u skladu UNIMONT	62				62
	Přístřešek u objektu garáží	61				61
	Sklad obalů plechový	58				58
	Sklad obalů zděný	58				58
	Plochy panelové manipulační	60				60
CELKEM		**6 141**	**3 265**	**1 665**	**327**	**884**

	Název	**Výměra**
Volné plochy		
	Panelové parkovací plochy	360
	Plochy ze zámkové dlažby u vjezdu	110
	Plochy ze zámkové dlažby manipulační	380
	Plochy panelové manipulační	60
CELKEM		**910**

Analýza nájemného :

Aktuální nabídkové ceny administrativních ploch:

Poř.č.	Lokalita	Výměra [m^2]	Nájemné Kč/měsíc	Nájemné Kč/m^2/rok	Zdroj
1	Veselí nad Moravou, Masarykova	141	17 900	1 523	Reality Jižní Morava s.r.o.
2	Veselí nad Moravou, centrum	150	12 000	960	OPEN Reality s.r.o.
3	Veselí nad Moravou, Sokolovská	15	2 100	1 680	Sluneční reality

Dle aktuálních nabídek realitních kanceláří se pohybují nabídkové ceny pronájmu srovnatelných kancelářských ploch v intervalu od 960 do 1 680,- Kč/ m^2/rok.

S ohledem lokalitu, kvalitu předmětných výrobních a skladovacích ploch a i s ohledem na skutečnost, že nabídkové ceny bývají obvykle vyšší než reálně dosahované, dovozujeme obvyklé nájemné pro administrativní plochy ve výši **1 500,- Kč/m^2/rok.**

Aktuální nabídkové ceny výrobních a skladovacích ploch:

Poř.č.	Lokalita	Výměra [m^2]	Nájemné Kč/měsíc	Nájemné Kč/m^2/rok	Zdroj
1	Veselí nad Moravou	1 044	52 200	600	Property Seed, s.r.o.
2	Nedakonice	432	27 000	750	Sluneční reality
3	Bzenec	300	15 000	600	RK OPENREALITY
4	Kunovice, Na Záhonec	353	23 534	800	RK Sluneční reality
5	Strážnice, J. z Poděbrad	2 000	150 000	900	REAL SPEKTRUM

Dle aktuálních nabídek realitních kanceláří se pohybují nabídkové ceny pronájmu srovnatelných skladovacích nebo výrobních ploch v intervalu od 600 do 900,- Kč/ m^2/rok.

S ohledem lokalitu, kvalitu předmětných výrobních a skladovacích ploch a i s ohledem na skutečnost, že nabídkové ceny bývají obvykle vyšší než reálně dosahované, dovozujeme obvyklé nájemné pro výrobní a skladovací plochy ve výši **900,- Kč/m^2/rok.**

Pro přístřešky, vedlejší stavby a ostatní plochy dovozujeme jednotkové nájemné ve výši **300,- Kč/m^2/rok,** pro volné plochy **100,- Kč/m^2/rok.**

Od zjištěných výnosů odečteme obhospodařovací náklady, tzn. náklady na pojištění a daň z nemovitostí, běžnou údržbu, opravy a správu nemovitostí.

Daň z nemovitostí byla zadavatelem předložena ve výši 117 248,- Kč/rok.

Výše pojistného nebyla zadavatelem předložena je stanovena znalcem na základě obvyklých sazeb pojišťoven jako 0,1% z reprodukční ceny staveb, tj. 118 243,- Kč (118 243 172 x 0,001).

S ohledem na umístění v lokalitě Veselí-Předměstí, na dopravní dostupnost a kvalitu oceňovaného majetku (poměrně rozsáhlý majetek) uvažujeme riziko ze ztráty nájemce ve výši 20%.

Výše nákladů na běžnou údržbu a opravy nemovitého majetku je s ohledem na jeho dobrý technický stav odhadnuta jako 1% z reprodukční ceny staveb, tj. 1 182 432,- Kč/rok (1 182 4322 x 0,01). Do nákladů na běžnou údržbu je nutno ale zahrnout i náklady na movitý

majetek, který součástí staveb. U tohoto majetku odhadujeme výši nákladů na cca 8% z výchozí ceny majetku ročně, tj. 514 259,- Kč/rok (6 428 239 x 0,08)

Výše nákladů na správu nemovitostí je stanovena odborným odhadem ve výši 60 000,- Kč/rok.

Pro stanovení výše kapitalizační míry vycházíme doporučených kapitalizačních měr bankovními ústavy (průmyslové objekty 7 – 11%). Ekonomickou životnost areálu do modernizace s ohledem na technický stav odhadujeme na 30 roků.

Poplatky za ostatní služby a spotřebu energií jsou účtovány zvlášť dle skutečného odběru.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Výrobní prostory		3 265,00	900	244 875	2 938 500
2.	Skladovací prostory		1 665,00	900	124 875	1 498 500
3.	Kancelářské prostory		327,00	1 500	40 875	490 500
4.	Ostatní prostory		884,00	300	22 100	265 200
5.	Pozemky		910,00	100	7 583	91 000
Celkový výnos za rok:						5 283 700

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha		PP	m²	7 051
Reprodukční cena		RC	Kč	118 243 172
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m²		Nj	Kč/(m²*rok)	749
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok	5 283 700
Dosažitelné procento pronajímatelnosti			%	80 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok	4 226 960
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba		1.00 % z RC	Kč/rok	1 182 432
Správa nemovitosti			Kč/rok	60 000
Pojištění			Kč/rok	118 243
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok	117 248
Ostatní náklady (opravy a údržba movitého majetku – součást staveb)			Kč/rok	514 259
Náklady celkem		V	Kč/rok	1 992 182
Čisté roční nájemné		N=Nh-V	Kč/rok	2 234 778
Stanovení míry kapitalizace				
Kategorie nemovitosti	Komerční nemovitosti		%	7,00
Rating lokality	dobrá		%	1,00
Riziko země			%	0,25
Riziko volatility peněžních toků	nízké		%	0,25
Stav budovy	dobrý		%	0,50
Individuální charakteristiky			%	0,00
Celková míra kapitalizace			%	9,00
Předpokládaná zbývající ekonomická životnost stavby			let	30
Výnosová hodnota		Cv	Kč	24 830 867

Výnosová hodnota je po zaokrouhlení 24 831 000,- Kč.

2.2.4. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnotu nedefinujeme z důvodu, že na realitním trhu není v současnosti nabízen žádný porovnatelný majetek a ani v nedávné minulosti neregistrujeme prodej srovnatelného majetku v dané lokalitě.

Porovnávací hodnota není definována.

2.2.5. Závěrečná analýza majetku

Pro stanovení odhadu hodnoty k datu zpracování ocenění vycházíme z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty. Výsledný odhad stanovený touto metodou je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu a jeho technický stav se podstatně nezhorší.

Název hodnoty	Kč
Věcná hodnota	83 608 000
Výnosová hodnota	24 831 000
Porovnávací hodnota	nedefinována

Z uvedeného přehledu vypočtených hodnot je patrné, že vzhledem k velkému rozpětí hodnot nelze jednoduše tyto hodnoty zprůměrovat. Nejlépe vystihuje tržní hodnotu nemovitostí hodnota stanovená porovnávací metodou, která odpovídá realizovaným prodejním cenám srovnatelně vybavených objektů v dané lokalitě se zohledněním polohy a místních vlivů, tato však není v tomto případě definována.

Silné stránky nemovitosti

Průmyslová zóna
Dostatečný odstup od obytné zástavby
Výborná dopravní dostupnost i pro nákladní dopravu
Dobrý technický stav
Přípojky inženýrských sítí
Majetek tvoří uzavřený celek - areál

Slabé stránky nemovitosti

Areál je dva roky nevyužíván a je nutno počítat s náklady na jeho uvedení do provozu

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, dovozujeme výslednou hodnotu předmětného majetku v úrovni výnosové hodnoty, tj. **24 800 000,- Kč**.

3. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4794 pro k.ú. Veselí-Předměstí

Kopie katastrální mapy

Kopie územního plánu

Poloha

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4794 pro k.ú. Veselí-Předměstí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2020 07:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou

Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 4794

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

A Vlastník, jiný oprávněný — Identifikátor — Podíl

Vlastnické právo

VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou — 25536699

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1271	297	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1271				
St. 1273	525	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Veselí nad Moravou, č.p. 1194, víceúčel				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1273				
St. 1275	609	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1275				
St. 2060	354	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2060				
St. 2375	507	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2375				
St. 2376	2542	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2376				
St. 2377	425	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2377				
St. 2378	471	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2378				
St. 3008	608	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3008				
3629/2	7847	ostatní plocha	manipulační plocha	
3629/37	198	ostatní plocha	manipulační plocha	
3629/38	466	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2020 07:15:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou

Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 4794

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:
Označená jiným způsobem, Veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy vzniklé na základě jakékoli zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/846/16/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, a to:
(i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích, včetně jejich příslušenství,
(ii) další dluhy vymezené v článku I. shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti, kteréžto dluhy buď existovaly ke dni uzavření smlouvy o zastavení nemovitosti nebo budou vznikat v období ode dne jejího uzavření do 31.12.2050 až do celkové výše 36.090.000,00 Kč, včetně jejich příslušenství.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2017 16:27:09. Zápis proveden dne 24.01.2017; uloženo na prac. Hodonín**

V-15/2017-706

Pořadí k **02.01.2017 16:27**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2017 16:27:09. Zápis proveden dne 24.01.2017; uloženo na prac. Hodonín**

V-15/2017-706

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2017 16:27:09. Zápis proveden dne 24.01.2017; uloženo na prac. Hodonín**

V-15/2017-706

o **Zákaz zcizení**

specifikovaný v článku III. odst. 1 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/846/16/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378,

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2017 16:27:09. Zápis proveden dne 24.01.2017; uloženo na prac. Hodonín
V-15/2017-706

Pořadí k 02.01.2017 16:27

o Věcné břemeno (podle listiny)
zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.HO-014330047736/001 a v rozsahu dle GP č.2693-20119/2018: obsahem je právo oprávněné zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavy - uzemnění (ekvipotenciální kruhy) na pozemku, jakož i právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění - časově neomezeno

Oprávnění pro
E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k
Parcela: 3629/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 22.05.2018.
V-3362/2018-706

Pořadí k 27.04.2018 08:00

o Zástavní právo zákonné
k zajištění existující daňové pohledávky ve výši 2.070.236,22 Kč

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k
Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro JMK, ÚzP v Kyjově č.j. -3302902/2018 /3013-00540-711421 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2018 13:04:12. Zápis proveden dne 17.07.2018; uloženo na prac. Hodonín
V-4969/2018-706

Pořadí k 22.06.2018 13:04

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro JMK, ÚzP v Kyjově č.j. -3302902/2018 /3013-00540-711421 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2018 13:04:12. Zápis proveden dne 17.07.2018; uloženo na prac. Hodonín
V-4969/2018-706

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2020 07:15:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou

Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 4794

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

Typ vztahu:

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro JMK, ÚzP v Kyjově č.j. -3302902/2018 /3013-00540-711421 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2018 13:04:12. Zápis proveden dne 17.07.2018; uloženo na prac. Hodonín

V-4969/2018-706

○ **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky: Existující, pohledávka ve výši 76.609,- Kč s příslušenstvím podle rozsudku Okresního soudu v Hodoníně ze dne 13.12.2018, č.j. 6 C 165/2018-37, který nabyl právní moci dne 26.01.2019 a je vykonatelný dne 30.01.2019

Oprávnění pro

TOP CENTRUM car s.r.o., Strážovská 958/7, 69701 Kyjov, RČ/IČO: 25331639

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-venkov 137 EX-2623/2019 -12 ze dne 07.03.2019. Právní moc ke dni 08.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 11.04.2019.

V-2114/2019-706

Pořadí k 14.02.2019 00:00

○ **Zástavní právo zákonné**

k zajištění pohledávky:
Existující, z daňových pohledávek ve výši: 2.040.134 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - ÚP v Kyjově č.j.-3151271/2019 3013-00540-711421 ze dne 31.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2019 10:31:31. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Hodonín

V-4191/2019-706

Pořadí k 31.05.2019 10:31

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - ÚP v Kyjově č.j.-3151271/2019 3013-00540-711421 ze dne 31.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2019 10:31:31. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Hodonín

V-4191/2019-706

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2020 07:15:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou

Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 4794

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - ÚP v Kyjově č.j.-3151271/2019 3013-00540-711421 ze dne 31.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2019 10:31:31. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Hodonín

V-4191/2019-706

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:
Existující, Pohledávka z titulu avalu směnky vlastní ze dne 11.3.2013, na směnečnou sumu 5.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Šimek Radek Ing., U Nikolajky 2078/26, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 650511/1041

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Znojmo 133 EX-570/2019 -29 ze dne 30.10.2019. Právní moc ke dni 04.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 09.06.2020.

V-3031/2020-706

Pořadí k 09.09.2019 00:00

C Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Vymazal Miroslav Ing., Plástky 575/55, 66431 Lelekovice, RČ/IČO: 600329/0667

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Brno-venkov 137 EX-9309/2018 -10 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2018 17:20:46. Zápis proveden dne 19.06.2018.

Z-2454/2018-706

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bílkova 960, 390 02 Tábor

Povinnost k

VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 173 EX-922/2018 -14 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2019 12:59:58. Zápis proveden dne 08.01.2019; uloženo na prac. Tábor

Z-43/2019-308

Související zápisy

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Tábor 173 EX-922/2018 -16 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2019 14:39:20. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac. Hodonín**
Z-56/2019-706

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k
VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1015/19-13 ze dne 12.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2019 23:14:33. Zápis proveden dne 18.04.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-2193/2019-602

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Hradec Králové 202 EX-1015/2019 -20 ze dne 15.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2019 23:14:36. Zápis proveden dne 24.04.2019; uloženo na prac. Hodonín**
Z-1769/2019-706

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k
VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov 203 EX-11665/2019 -8 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 16:22:10. Zápis proveden dne 16.05.2019; uloženo na prac. Hodonín**
Z-2204/2019-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 203 EX-11665/2019 -13 ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 16:22:10. Zápis proveden dne 17.05.2019; uloženo na prac. Hodonín**

Typ vztahu

Z-2205/2019-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Zlín 207 EX-762/2019 -7 ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 21:41:13. Zápis proveden dne 23.05.2019; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-2357/2019-706

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Zlín 207 EX-762/2019 -15 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 21:41:13. Zápis proveden dne 24.05.2019; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-2358/2019-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3
  Povinnost k
  VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 2, 132 EX-286/2019 -8 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 18:14:34. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-2532/2019-706

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, 132 EX-286/2019 -11 ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 18:13:06. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-2533/2019-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00
  Povinnost k
  VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-8468/2019 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2020 07:15:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou

Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 4794

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

Typ vztahu

15.07.2019 08:06:44. Zápis proveden dne 17.07.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-9979/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 030 EX-8468/2019 -16 ze dne 15.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2019 12:14:59. Zápis proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Hodonín**
Z-3362/2019-706

○ **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10274/2019 -14 ze dne 04.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2019 16:58:37. Zápis proveden dne 06.09.2019; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-13596/2019-703

○ **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-568/2019 -9 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 18:16:21. Zápis proveden dne 23.09.2019; uloženo na prac. Znojmo**
Z-6696/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1271, Parcela: St. 1273, Parcela: St. 1275, Parcela: St. 2060, Parcela: St. 2375, Parcela: St. 2376, Parcela: St. 2377, Parcela: St. 2378, Parcela: St. 3008, Parcela: 3629/2, Parcela: 3629/37, Parcela: 3629/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Znojmo 133 EX-568/2019 -22 ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 18:16:08. Zápis proveden dne 25.09.2019; uloženo na prac. Hodonín**
Z-4476/2019-706

○ **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 25536699

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2020 07:15:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou

Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 4794

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

Typ vztahu

venkov 137Ex-13660/2019 -13 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 17:32:18. Zápis proveden dne 25.11.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18042/2019-703

- Změna číslování parcel
  vznikla z KN parc. 3629/2 - dle GP č. 1786-53/2008
  Povinnost k
  Parcela: St. 3008

- Změna výměr obnovou operátu
  Povinnost k
  Parcela: 3629/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Kupní smlouva V11 3810/1999 Smlouva o prodeji věci,práv a jiných majetkových hodnot, jež slouží provozování podniku dle §27 a zák.č.328/91Sb.ve znění pozdějších předpisů ze dne 25.11.1999, právní účinky vkladu ke dni 1.12.1999.

  POLVZ:1435/1999 Z-7501435/1999-706

  Pro: VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou *RČ/IČO:* 25536699

- Kolaudační rozhodnutí č.j. ŽPSÚ-13081/2009 -2- G ze dne 07.04.2009. Právní moc ke dni 25.04.2009.

  Z-6043/2009-706

  Pro: VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou *RČ/IČO:* 25536699

- Kolaudační rozhodnutí č.j. ŽPSÚ-12440/2009 -3 ze dne 23.04.2009. Právní moc ke dni 23.05.2009.

  Z-6294/2009-706

  Pro: VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou *RČ/IČO:* 25536699

- Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 8.4.2013 - přístavba.

  Z-3942/2013-706

  Pro: VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou *RČ/IČO:* 25536699

- Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby - přístavba ze dne 24.07.2013.

  Z-8006/2013-706

  Pro: VESNA INTERIORS, s.r.o., tř. Masarykova 1194, 69801 Veselí nad Moravou *RČ/IČO:* 25536699

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2020 07:15:02*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586722 Veselí nad Moravou**

Kat.území: **780731 Veselí-Předměstí** List vlastnictví: **4794**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

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

Vyhotoveno: 21.08.2020 07:22:06

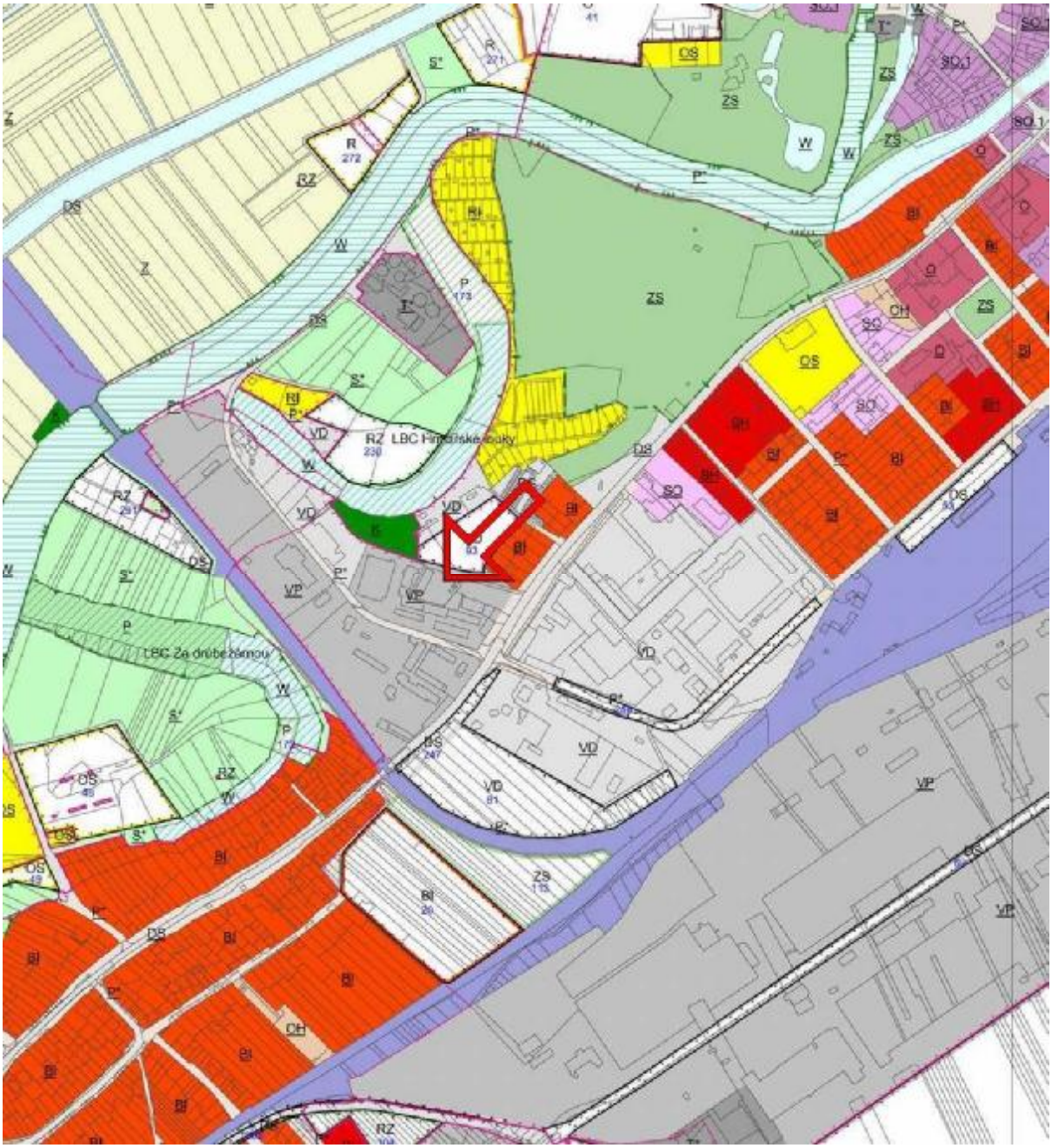
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Kopie katastrální mapy

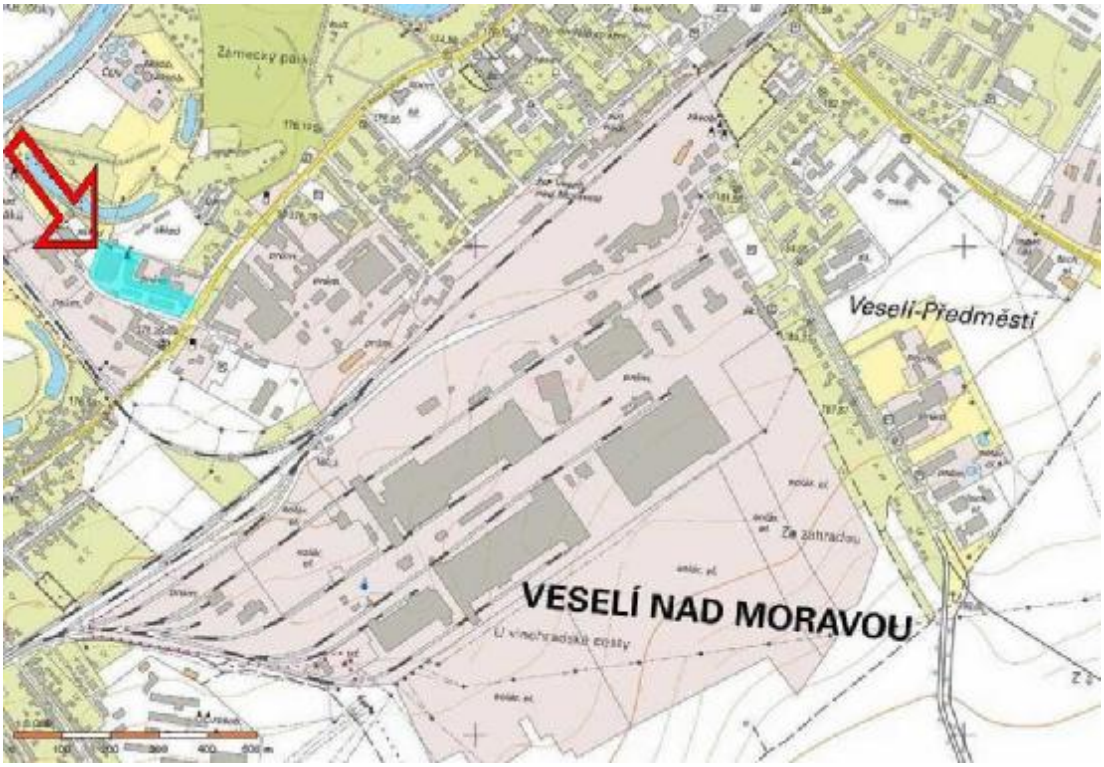
Náklí
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Územní plán



Poloha

Bučovice
Kozyčany
Ždánice
Kyjov
Vracov
Bzenec
Dubňany
HODONÍN
Velké Pavlovice
Velké Bílovice
Podivín
BŘECLAV
Strážnice
Veselí n. Moravou
Uherský Ostroh
Kunovice
Uherský B
St. Město
UHERSKÉ HRADIŠTĚ
Napajedla
Hluk
Lipov
Sudoměřice
Radějov
Hrubá Vrbka
Javorník
Lanžhot


Veselí-Předměstí
VESELÍ NAD MORAVOU
U vinohradské cesty
Za zahradou

Administrativní budova na p.č. st. 1271

Multifunkční objekt na p.č. st. 1273

Montážní hala na p.č. st. 1275

Sklad UNIMONT na p.č. st. 2060

Lakovna na p.č. st. 2375

Výrobní hala na p.č. st. 2376

Nový sklad na p.č. st. 2377

Expediční hala na p.č. st. 2378

Garáže na p.č. st. 3008