

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 019950/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 503/3 - zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy pro výrobu č.p. 61, dále pozemku parcela č. 503/4 - zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy pro výrobu bez č.p./č.e., dále pozemku parcela č. 504/18 - ostatní plocha užívaného ve funkčním celku a dále spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemku parcela č. 504/19 - ostatní plocha, sloužícího jako přístupová komunikace, vše zapsané na LV 2158 resp. na LV 2225 pro k.ú. a obec Fulnek.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 001/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	4 700 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 45 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.5.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 19.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. budovy výroby č.p.61, který je součástí pozemku parcela č. 503/3 - zastavěná plocha a nádvoří, dále budovy výroby bez č.p/č.e., která je součástí pozemku parcela č. 503/4 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků parcela č. 503/3, parcela č. 503/4 a pozemku ve funkčním celku parcela č 504/18 - ostatní plocha vše v k.ú. Fulnek a v obci Fulnek, zapsaných na LV 2158 pro katastrální území Fulnek a spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemku parcela č 504/19 - ostatní plocha, sloužící jako přístupová komunikace zapsaného na LV 2225 pro katastrální území Fulnek vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.5.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupkyně insolvenčního správce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfer.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 2.5.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, a paní Volkmerové - zástupkyně insolvenčního správce
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a 424/2021Sb o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z

veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

K místnímu šetření se dostavila paní Barbara Volkmerová - zástupkyně pana JUDr. Michaela Štefánka - insolvenčního správce, tato umožnila přístup na pozemky, interiérovou a exteriérovou obhlídku staveb. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky odhadnuty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Fulnek, k.ú. Fulnek
Adresa nemovité věci: Fulnek 61, 742 45 Fulnek

Vlastnické a evidenční údaje

PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2, LV: 2158, podíl 1 / 1

Stanislav Bačovský, Wolkerova 477, 742 45 Fulnek, LV: 2225, podíl: 1 / 2

PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2, LV: 2225, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Fulnek je menším městem s rozšířenou působností v okrese Nový Jičín s cca 5500 obyvateli. V obci převládá rezidenční zástavba, jedná se o obec s kompletní občanskou vybaveností a plnou technickou infrastrukturou.

Předmět ocenění se nachází v části obce Fulnek v širším centru města, tj. cca 400 m západně od Komenského náměstí. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví města Fulnek. Lokalita je územním plánem obce situována v ploše VS - výroba a sklady, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží dle CAP v povodňové zóně č.4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně/záplavy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

560

Město Fulnek, nám. Komenského 12, 74245 Fulnek

Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění je tvořen pozemkem parc.č. 503/3 včetně budovy pro výrobu č.p. 61, dále pozemku parc.č. 503/4 včetně budovy pro výrobu bez č.p., dále pozemku parc.č. 504/18 užívaného ve funkčním celku a dále spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 504/19, sloužícího jako přístupová komunikace a manipulační plocha, vše v k.ú. a obce Fulnek.

Pozemky parc.č. 503/3 a parc.č. 503/4 jsou pozemky plně zastavěné stavbami pro výrobu, rovinaté, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, tj veřejný vodovod, plynovod, elektřinu a kanalizaci.

Pozemek parc.č. 504/18 je pozemkem užívaným ve funkčním celku – jedná se o zpevněnou přístupovou a manipulační plochu.

Pozemek parc.č. 504/19 je pozemkem přístupové zpevněné komunikace a manipulační plochy. Dle platného územního plánu obce se tyto pozemky nacházejí v ploše VS – výroba a skladování, což plně koresponduje se skutečným využitím.

Veškeré pozemky jsou dobře dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci parc.č. 560 ve vlastnictví města Fulnek.

Budova č.p. 61 na pozemku parc.č. 503/3

má převážně obdélníkový půdorys, je nepodsklepená, má 4 nadzemní podlaží a plochou střechu bez možnosti vybudování podkrovní. Stavba je pravděpodobně založena na kamenných základech + železobetonových pásech a patkách, konstrukční systém je skeletový železobetonový, tvořený systémem železobetonových sloupů, průvlaků a nosníků, doplněno o stěnové vyzdívky z pálených cihel. Střecha stavby je plochá, nosníková, střešní krytina je svařovaná živičná, klempířské konstrukce kompletní, plechové. Stropy budovy jsou železobetonové, nosníkové, vytápění objektu pravděpodobně zajišťují plynové kotle umístěné v INP, ohřev teplé vody bojler, alt. plynovými kotli - funkčnost nezjištěna. Jednotlivá podlaží objektu jsou dostupná po dvouramenném schodišti, k dispozici je nákladní výtah do 1000Kg. Původní výplně otvorů byly dozděny pěnosiilikátovými tvárnicemi, osazeny plastovými okny (původní okenní výplně jednoduchého skla již neplní svoji funkci. Svým stavebně technickým řešením je stavba přizpůsobená k lehké výrobě, alternativně ke skladování, dispozičně se na jednotlivých podlažích jedná zejména dílny a sklady, doplnění zázemím pro zaměstnance – šatny, sprchy, WC.

Dle sdělení je stavba v užívání cca od roku 1880, z místního šetření je patrné značné opotřebení a to jak prvků krátkodobé životnosti, tak prvků dlouhodobé životnosti, do stavby dlouhodobě zatéká vlivem degradace střešní krytiny a příslušných klempířských konstrukcí, stavba vyžaduje výraznou rekonstrukci.

Budova bez č.p. na pozemku parc.č. 503/4

Budova je funkčně propojena se sousední stavbou č.p. 61 a je spolu s touto stavbou užívána a to zejména jako skladovací prostory. Tato stavba je založena na kamenných či betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, střecha je sedlová, křížová, krov je proveden pravděpodobně vaznicový, tvořen krokvemi a vaznicemi, stropní konstrukce železobetonové, nosníkové, s podpěrnými ocelovými sloupy. Jedná se o stavbu nepodsklepenou se třemi nadzemními podlažími a nevyužitým podstřešním prostorem. Některé prostory stavby nebyly přístupny, dle sdělení jsou historicky užívány cizími osobami a stavebně propojeny se sousední budovou č.p. 220. Tato informace nebyla potvrzena a ani nebyl předložen doklad o právu užívání prostor budovy cizím vlastníkem. Stavba je převážně v původním stavu, dle sdělení je reálné započítí užívání okolo roku 1850. Stavba je určena ke kompletní rekonstrukci.

NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:

Vodovod: Přípojka na veřejný vodovod je provedena na veřejný vodovodní řad ve vlastnictví SMVAK Ostrava a.s. a to přes veřejný pozemek parc.č. 560, ve vlastnictví města Fulnek

Kanalizace: Přípojka na veřejný kanalizační řad je provedena na jednotnou kanalizaci ve vlastnictví SMVAK Ostrava a.s. a to přes veřejný pozemek parc.č. 560, ve vlastnictví města Fulnek

Elektřina: Přípojka pravděpodobně provedena na Distribuční síť NN společnost ČEZ Distribuce a.s. Přesné

informace nebyly podány, na fasádě budovy č.p. 61 je konzolově umístěno vedení NN do 1kV, Současně je patrné provedené cizí energetické zařízení - zemní kabel napojený na podzemní vedení VN do 35kV v budově technického vybavení na pozemku parc.č. 504/7 ve vlastnictví: TOVÁRNA Fulnek s.r.o., Úžická 32, 25070 Odolena Voda.

Plynovod: Přípojka plynovodu je provedena ze STL vedeného ve veřejném pozemku parc.č. 560

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Dovolání se neúčinnosti právního jednání kupní smlouvy č.j. V-2381/2020-804 s oprávnění pro: INSKOL v.o.s., Svatováclavská 97/6, Fryštát, 73301 Karviná, RČ/IČO: 06953859 k tíži Parcela: 503/3, Parcela: 503/4, Parcela: 504/18, k.ú. Fulnek

Ostatní rizika: nejsou

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

Komentář:

Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění, z místního šetření je patrné, že z důvodu zhoršeného technického stavu není objekt řádně pronajímatelný.

3.4. Obsah

LV č. 2158 - Budovy vč. pozemků ve funkčním celku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 61 na pozemku parc.č. 503/3
- 1.2. Budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 503/4

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky na LV č. 2158

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Pozemky parc.č. 503/3, parc.č. 503/4, parc.č. 504/18 včetně staveb

LV č. 2225 - podíl na přístupové komunikaci

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky na LV č. 2225

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

LV č. 2158 - Budovy vč. pozemků ve funkčním celku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 61 na pozemku parc.č. 503/3

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
dílna	175,03 m ²	1,00	175,03 m ²	
dílna	87,84 m ²	1,00	87,84 m ²	
kotelna	12,01 m ²	1,00	12,01 m ²	
chodba vč schodiště	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²	
WC	4,84 m ²	1,00	4,84 m ²	
úklid	2,14 m ²	1,00	2,14 m ²	
				296,46 m ²
2NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
dílna	266,63 m ²	1,00	266,63 m ²	
chodba	6,11 m ²	1,00	6,11 m ²	
koupelna	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²	
WC 2x	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²	
				281,24 m ²
3NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
dílna	126,25 m ²	1,00	126,25 m ²	
dílna	101,67 m ²	1,00	101,67 m ²	
šatny	15,93 m ²	1,00	15,93 m ²	
koupelna	12,36 m ²	1,00	12,36 m ²	
sklad	20,33 m ²	1,00	20,33 m ²	
chodba	6,51 m ²	1,00	6,51 m ²	
WC 2x	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²	
				285,18 m ²
4NP				

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
hala částečně rozdělená	267,00 m ²	1,00	267,00 m ²
lehkými příčkami			

267,00 m²

1 129,88 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	12,90*25,00+9,00*3,90 =	357,60	4,05 m
2NP	12,90*25,00+9,00*3,90 =	357,60	3,80 m
3NP	12,90*25,00+9,00*3,90 =	357,60	3,80 m
4NP	12,90*25,00+9,00*3,90 =	357,60	3,51 m

1 430,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(12,90*25,00+9,00*3,90)*(4,05) =	1 448,28
NP	2NP	(12,90*25,00+9,00*3,90)*(3,80) =	1 358,88
NP	3NP	(12,90*25,00+9,00*3,90)*(3,80) =	1 358,88
NP	4NP + zastřešení	9,00*3,90*4,50 =	157,95
NP		(12,90*25,00)*(3,51+3,32)/2 =	1 101,34
PP	podezdívka	(12,90*25,00+9,00*3,90)*(1,00) =	357,60

Obestavěný prostor - celkem:

5 782,93 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	Kamenné a betonové
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami
3. Stropy	železobetonové, nosníkové
4. Krov, střecha	železobetonové nosníky
5. Krytiny střeš	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	režné zdivo
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová, dvojsklo
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, dlažby
15. Vytápění	ústřední s kotli na plyn
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler
22. Vybavení kuchyní	základní kuch. linka

23. Vnitřní hygienické vyb.	běžná sociální zařízení
24. Výtahy	nákladní výtah
25. Ostatní	zabezpečovací systém
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	5 782,93 m ³
Reprodukční cena	40 480 493 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	3 359 881	3 359 881	8,30
2. Svislé konstrukce	21,40	8 662 825	8 662 825	21,40
3. Stropy	11,30	4 574 296	4 574 296	11,30
4. Krov, střecha	6,20	2 509 791	2 509 791	6,20
5. Krytiny střech	2,20	890 571	890 571	2,20
6. Klempířské konstrukce	0,60	242 883	242 883	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	2 347 869	2 347 869	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	1 295 376	1 295 376	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	323 844	323 844	0,80
10. Schody	3,10	1 254 895	1 254 895	3,10
11. Dveře	3,20	1 295 376	1 295 376	3,20
12. Vrata	0,30	121 441	121 441	0,30
13. Okna	5,20	2 104 986	2 104 986	5,20
14. Povrchy podlah	2,90	1 173 934	1 173 934	2,90
15. Vytápění	3,80	1 538 259	1 538 259	3,80
16. Elektroinstalace	6,40	2 590 752	2 590 752	6,40
17. Bleskosvod	0,30	121 441	121 441	0,30
18. Vnitřní vodovod	2,20	890 571	890 571	2,20
19. Vnitřní kanalizace	2,00	809 610	809 610	2,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	688 168	688 168	1,70
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	1 173 934	1 173 934	2,90
24. Výtahy	1,00	404 805	404 805	1,00
25. Ostatní	5,20	2 104 986	2 104 986	5,20
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			40 480 493 Kč	
Množství			5 782,93 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 000 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	358
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 130
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 782,93
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	40 480 493
Stáří	roků	143
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 120 123

1.2. Budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 503/4

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
skladovací hala	105,13 m ²	1,00	105,13 m ²	
				105,13 m²
2NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	27,14 m ²	1,00	27,14 m ²	
sklad	36,20 m ²	1,00	36,20 m ²	
sprchy	14,23 m ²	1,00	14,23 m ²	
nepřístupno, předpoklad	27,50 m ²	1,00	27,50 m ²	
				105,07 m²
3NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
nepřístupno - předpoklad	105,13 m ²	1,00	105,13 m ²	
				105,13 m²
				315,33 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	11,00*12,00 =	132,00	3,40 m
2NP	11,00*12,00 =	132,00	3,40 m
3NP	11,00*12,00 =	132,00	3,40 m
		396,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(11,00*12,00)*(3,40) =	448,80
NP	2NP	(11,00*12,00)*(3,40) =	448,80
NP	3NP	(11,00*12,00)*(3,40) =	448,80
Z	Zastřešení	(11,00*12,00)*(0,50+3,50)/2 =	264,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 610,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné a betonové
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45+ cm

3. Stropy	železobetonové, nosníkové
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	režné zdivo
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	komunikace vedlejší stavbou č.p. 61
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	kovová
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, dlažby
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	rozvod pravděpodobně nefunkční
19. Vnitřní kanalizace	rozvod pravděpodobně nefunkční
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžná sociální zařízení, pravděpodobně nefunkční
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	1 610,40 m ³
Reprodukční cena	10 467 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	868 811	868 811	9,36
2. Svislé konstrukce	21,40	2 240 066	2 240 066	24,13
3. Stropy	11,30	1 182 839	1 182 839	12,74
4. Krov, střecha	6,20	648 991	648 991	6,99
5. Krytiny střech	2,20	230 287	230 287	2,48
6. Klempířské konstrukce	0,60	62 806	62 806	0,68
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	607 121	607 121	6,54
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	334 963	334 963	3,61
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	83 741	83 741	0,90
10. Schody	3,10	324 496	0	0,00
11. Dveře	3,20	334 963	334 963	3,61
12. Vrata	0,30	31 403	31 403	0,34
13. Okna	5,20	544 315	544 315	5,86
14. Povrchy podlah	2,90	303 560	303 560	3,27
15. Vytápění	3,80	397 769	397 769	4,28
16. Elektroinstalace	6,40	669 926	669 926	7,22
17. Bleskosvod	0,30	31 403	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	2,20	230 287	230 287	2,48

19. Vnitřní kanalizace	2,00	209 352	209 352	2,25
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	177 949	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	303 560	303 560	3,27
24. Výtahy	1,00	104 676	0	0,00
25. Ostatní	5,20	544 315	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 284 761 Kč	
Množství			1 610,40 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 766 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	132
Užitná plocha (UP)	[m ²]	315
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 610,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 766
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 766
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 285 566
Stáří	roků	173
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 321 392

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV č. 2158

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku 19 838 m²		
Lokalita:	Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín		
Popis:	Hledáte výbornou lokalitu pro podnikání? Chcete být vidět ? Nabízím velmi lukrativní pozemek nedaleko rychlostní komunikace, na který již byl dříve připravován projekt na stavbu haly. Plocha pozemku 18431 m ² + příjezdová komunikace 814 m ² (šířka 7m).Dle územního plánu je pozemek zařazen do kategorie SP-Z3 (výroba a skladování). V současné době je na okraj pozemku přiveden kanalizační sběrač a přípojka vody ze směru z ul. Survovova. Ze západní strany pozemku se lze připojit na plyn a elektřinu. Areál pozemku, lze i rozdělit na několik částí a tím ho investičně zatraktivnit. Urbanisticky a dopravně by mělo být dodrženo základní schéma a to tak ,že obslužná komunikace bude zde vedena ze západní strany. Nemovitost je velmi vhodná i jako obchodní centrum či objekt pro služby. O ceně lze jednat.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90		
velikost pozemku - Vyšší jednotková cena	1,10		
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00		

dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
30 748 900	19 838	1 550,00	0,99	1 534,50

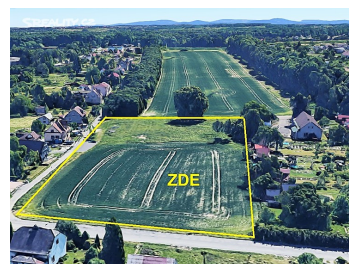
Název: Prodej komerčního pozemku 11 649 m²

Lokalita: Popinecká, Vratimov

Popis: Prodej celistvé plochy pozemku - plochy určené pro výstavbu občanského vybavení komerčního typu. Dle platného územního plánu (OK - Z1/02): Hlavní využití - občanské vybavení komerčního typu / občanské vybavení a areály, skladování, drobná výroba a služby, zařízení pro stravování, ubytování, maloobchod a nevýrobní služby, pro školství, zdravotnictví, sociální péči a péči o rodinu, pro kulturu a církve, pro veřejnou správu, administrativu a ochranu obyvatelstva, tělovýchovných a sportovních zařízení, účelové bydlení - byty pro majitele, správce a zaměstnance, nezbytná dopravní infrastruktura - místní komunikace, parkovací a odstavné plochy, manipulační plochy, chodníky, sjezdy a další stavby související s nezbytnou dopravní infrastrukturou, nezbytná technická infrastruktura a přípojky na síť technické infrastruktury. Koeficient zastavitelnosti pozemku 0,75. - Schválený územní plán- 600 m do centra města- Rychlé napojení Vratimova na dálnici D56 / Ostrava x Frýdek - Místek- U pozemku nehradíte pojištění- Nejsou zde žádné další měsíční náklady- Bezproblémový přístup na pozemek, z veřejné komunikace- Možné rozdělení pozemku na menší části- Meziroční nárůst ceny pozemků činí 5-10%- Bezpečné uložení kapitálu do aktiva, které neztrácí hodnotu- 15 000 obyvatel, včetně spádových oblastí- Pozemek pronajatý místnímu zemědělci, není potřeba se starat o údržbu(nájemní smlouva s roční prolongací)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
velikost pozemku - Vyšší jednotková cena	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

16 075 620	11 649	1 380,00	1,09	1 504,20
------------	--------	----------	------	-----------------

Minimální jednotková porovnávací cena	1 504,20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 519,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 534,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

S ohledem na absenci srovnatelných prodaných pozemků byly do porovnání využity veřejné nabídky a to zejména ze serveru www.sreality.cz. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných komerčních pozemků v okolí města Fulnek pohybuje kolem ceny 1500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	503/3	355	1 519,35		539 369
zastavěná plocha a nádvoří	503/4	132	1 519,35		200 554
ostatní plocha - manipulační plocha	504/18	60	1 519,35		91 161
Celková výměra pozemků		547	Hodnota pozemků celkem		831 084

3. Porovnávací hodnota

3.1. Pozemky parc.č. 503/3, parc.č. 503/4, parc.č. 504/18 včetně staveb

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 445,21 m ²
Obestavěný prostor:	7 393,33 m ³
Zastavěná plocha:	489,60 m ²
Plocha pozemku:	547,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 500 m²
Lokalita:	Hustopeče nad Bečvou - Hranické Loučky, okres Přerov
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele si vám dovoluji nabídnout ke koupi výjimečnou nemovitost s obrovským potenciálem nejružnějšího zaměření v malebné lokalitě s pěknými výhledy po okolí nacházející se v obci Hranické Loučky. Je zde velmi dobrá dostupnost z dálnice D1 i slušná obslužnost místním dopravcem. Objekt jako celek je patrový, částečně oplocený, se soukromím v okolí, z části a po drobných úpravách ihned provozu schopný, z části je v rozestavěné fázi. Je postaven na pozemku o celkové výměře 1858 m ² , zdroj vody je ze studny, odpadní vody jsou svedeny do septiku. V levém křídle objektu, které je podsklepené, jsou aktuálně dva prostorné byty s dispozicí 3+1 každý, prostorná garáž/dílna cca 100m ² s velkými

vjezdovými vraty, kancelářské a skladové prostory, sociální zázemí ve formě sprch a šaten, a v suterénu se stylově zařízenou kavárnou/sklípkem. Pravé křídlo objektu je potřeba dokončit, opět je zde vjezd velkými vraty (nákladní automobil, TIR, apod.), můžou zde vzniknout další byty (v horním patře již započato), výrobní či skladové prostory. Objekt byl ve své historii využíván jako sídlo firmy s výrobou, prodejnou a také hlavně bydlením. Aktuálně již opuštěn, vzniknout zde může opět sídlo firmy s prodejnou, dílna nejrůznějšího zaměření, bydlení v bytech, podniková chata, domov pro seniory, ubytovací zařízení a spousta dalšího. Objekt je výhodnou investicí, jen jeho koupi uchopit za správný konec a realizovat svůj podnikatelský záměr. Doporučuji prohlídku. Jelikož od majitele domu nemáme k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnost nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně nevhodná.

Pozemek: 1 858,00 m²

Užitná plocha: 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Nižší jednotková cena	0,80
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je horší	0,80
K7 Vliv příslušenství - Uvažuje se srovnatelné	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 750 000	500,00	5 500	0,63	3 465

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 2 650 m²

Lokalita: Nádražní, Orlová - Poruba

Popis: Hledáte možnosti, kde provozovat Vaše podnikání, výrobní činnost, skladování? Tento areál může být pro Vás zajímavý. Železobetonová budova má tři podlaží a nabízí tak 2 650 m² užitné plochy. K dispozici je několik výrobních a skladových prostor. První podlaží je vhodné ke skladování a je přístupné z cesty pro dodávku. V druhém podlaží je možná výroba a třetí podlaží je předpřipravené na vybudování kanceláří nebo bytových jednotek, hotová je již koupelna s podlahovým topením. Budova má celkem tři koupelny. Dvě podlaží mají samostatné vstupy a do zbylého lze vstup připravit. K vybavení haly patří mimo jiné funkční nákladní výtah z prvního do třetího podlaží s nosností do 1 tuny. V roce 2022 byla vyměněna nová krytina železobetonové střechy. Proběhla také instalace nových rozvodů elektřiny a LED světel ve všech patrech. Ve vrchním patře byla vyměněna nová plastová okna. Areál byl také nově oplocen a je zabezpečen alarmem. V roce 2020 byla zastřešena terasa o výměře 200 m². K objektu je přivedena dražní vlečka a po dohodě se společností AWT může být obnovena. Společnost zajistí i dopravu. K budově je vypracovaný energetický posudek s projektem na dotační program Zelená úsporám na částku 19 000 000 Kč s 50 % státní podporou. Zbývá jen dořešit stavební

povolení a počkat na novou dotační výzvu. Zaujalo Vás to? Kontaktujte nás, rádi Vám poskytneme podrobné informace.

Užitná plocha: 2 650,00 m²

Zastavěná plocha: 1 006,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Mírně vyšší jednotková cena	1,05
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Oceňovaný je mírně horší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně horší	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 000 000	2 650,00	4 151	0,75	3 113

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 280 m²

Lokalita: Lomnice, okres Bruntál

Popis: Nabízíme k prodeji výrobní a skladovací prostory (halu, dílnu) na o výměře 318 m² v katastru obce Lomnice okres Bruntál. Jedná se o zděnou v roce 2020 rekonstruovanou budovu. V současnosti budova slouží jako stolařská a technická dílna se skladovacími prostory a tvoří výrobně-technické zázemí stavební firmy. Objekt se nachází v průmyslové zóně býv. vojenských kasáren, kde se nyní nachází více podnikatelských subjektů, a to 2x pila, zemědělská traktorová stanice, elektrikářská firma, autoopravna, sklad stavební firmy, výroba palivového dřeva, průmyslová sušička řeziva, autodoprava. Budova je bezbariérová s jednotnou betonovou podlahou s průmyslovou dlažbou a má po celé ploše světlou výšku 2,85m. Je vybavena novými moderními třífáz. elektrickými rozvody 240/400V s jištěním 40A a bleskosvody. Celá hala je vytápěna vzduchotechnicky. Jako zdroj tepla je instalován moderní 50kW kotel na biomasu, který je odkouřený do nového nerezového komínu DN 200. Budova má vlastní WC napojené na kanalizaci. Jako zdroj vody slouží soběstačný eco-systém zachytu dešťové vody do 3000 l tanku. Budova má vlastní WI-FI 5G připojení a vlastní vnitřní a vnější wi-fi kamerový systém. Disponuje vlastní multifunkční wi-fi meteostanicí a vnějším pohybovým LED osvětlením. Objekt je napojen na obecní asfaltovou komunikaci, která se po 700 m napojuje na hlavní silniční tah Olomouc-Bruntál-Opava (Krnov)-Polsko. Objekt je v plně dosahu kamionové dopravy s možností točny a případné odstávky kamionu. V objektu je stejně tak již stavebně oddělen prostor pro zvažovanou odpočinkovou (bytovou) jednotku o výměře 40 m² (není dokončeno). V současnosti je vedeno jednání o odkupu bezprostředně sousedícího pozemku o výměře 3000 m² od Vojenských lesů (již schváleno správní radou). Objekt je v plném provozu. Volný po dohodě.

Užitná plocha: 280,00 m²

Zastavěná plocha: 318,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Nižší jednotková cena	0,80
K3 Poloha - Oceňovaný je lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
K5 Celkový stav - Oceňovaný je horší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Vliv příslušenství	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 270 000	280,00	4 536	0,70	3 175

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 15 199 m²

Lokalita: Těšínská, Šenov

Popis: Prodej z insolvenčního řízení dlužníka nejvyšší nabídkce! Areál se nachází v Šenově, k.ú. Šenov u Ostravy a okrajové části města Havířov, v k.ú. Šumbark, mezi silnicí č. I/11 a ul. Těšínská. Přístup a příjezd přes parc. č. 1816/1, který je ve vlastnictví MS kraje. Jedná se o budovu vrátnice. Zast. plocha 73 m². Užitná plocha 62 m². Dále se jedná o budovu původního mlýna. Stavba je ŽB konstrukce s plochou střechou. Technologie byla odvezena (vytrhána z nosných konstrukcí), elektroinstalace nefunkční, vytápění není. Využití pouze ke skladování. Užitná plocha 10 187,65 m². Dále prostory příjmu obilí a předčistírny, kterou tvoří 54 skladovacích komor (buněk) o různém půdorysu a výšce 45 m, které vytvářejí stavební objekt monolitické železobetonové konstrukce. Dále jsou v objektu situovány prostory komunikační (schodiště, osobní a nákladní výtah) a prostory rozvodu energie, signální vedení ASŘ a rozvodu médií. Užitná plocha činí 4 000,75 m². Stavba k odstranění na parc. č. 2775/13, zůstaly pouze obvodové zdi a ruiny budovy na parc. č. 2775/14. Objekt železničního příjmu zrna (objekt s přístřeškem z ocelové konstrukce). Zast. plocha 761 m². Užitná plocha cca 700 m². Železniční příjem nefunkční (vytrhané koleje). Budova ke skladování. Budova trafostanice. Technologie trafostanice, umístěná v trafostanici je zahrnuta v majetkové podstatě. Zast. plocha 312 m². Užitná plocha cca 250 m². Pozemky Podíl ve výši id. 9/10 LV č. 3335, k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město, výměra pozemků 74532 m². Jedná se o soubor pozemků umístěný jižně pod areálem mlýna (sila). Na pozemcích se nachází v části zpevněný povrch (převážně šterkový), dále se zde původně nacházela železniční vlečka. Pozemky LV č. 723, k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město, výměra pozemků 46 965 m². Z toho ve funkčním celku se stavbami je 36173 m² (vyjma parcel p.č. 2775/2, 2775/13, 2775/14, 3385, 3386, 3387). Pozemky p.č. 3385, 3386 a 3387 jsou orná půda a trvalý travní porost. V územním plánu jsou pozemky zahrnuty v ploše určené k bydlení. Pozemky LV č. 1220, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, výměra pozemků 11115 m². Pozemky mimo průmyslový areál, podél sjezdu ze silnice 11 na ul. Ostravská. Na pozemcích byla původně železniční vlečka. Pozemky jsou z větší části zarostlé, pouze na malé části je zpevněný povrch. Venkovní úpravy sestávají z přípojek IS

(elektro, vody a kanalizace), zpevněných ploch (převážně asfaltové a šterkové), oplocení kolem areálu. Technologie sestává z technologie železničního příjmu, technologie vyskladnění zrna, systému aspirace dopravních cest, systému centralizovaného automatizovaného řízení a ovládání příjmu a vyskladnění zrna. Trvalé porosty – na pozemcích se nachází stromy a keře – neudržované, vzniklé náletem nebo opadem semen. Součástí je přepravní a skladovací technologie v objektu Obilné silo, 2 pohledávky z majetkové podstaty, 3 ks distribučních transformátorů, liniová podzemní stavba – rozvody pitné vody v areálu.

Užitná plocha: 15 199,00 m²

Zastavěná plocha: 4 492,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Vyšší jednotková cena	1,20
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Oceňovaný je horší	0,80
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
54 235 863	15 199,00	3 568	0,86	3 068

Minimální jednotková porovnávací cena	3 068 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 205 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 465 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 205 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 445,21 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 631 898 Kč

LV č. 2225 - podíl na přístupové komunikaci

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV č. 2225

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku 19 838 m ²
Lokalita:	Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín

Popis: Hledáte výbornou lokalitu pro podnikání? Chcete být vidět ? Nabízím velmi lukrativní pozemek nedaleko rychlostní komunikace, na který již byl dříve připravován projekt na stavbu haly. Plocha pozemku 18431 m² + příjezdová komunikace 814 m² (šířka 7m). Dle územního plánu je pozemek zařazen do kategorie SP-Z3 (výroba a skladování). V současné době je na okraj pozemku přiveden kanalizační sběrač a přípojka vody ze směru z ul. Survovova. Ze západní strany pozemku se lze připojit na plyn a elektřinu. Areál pozemku, lze i rozdělit na několik částí a tím ho investičně zatraktivnit. Urbanisticky a dopravně by mělo být dodrženo základní schéma a to tak ,že obslužná komunikace bude zde vedena ze západní strany. Nemovitost je velmi vhodná i jako obchodní centrum či objekt pro služby. O ceně lze jednat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
velikost pozemku - Vyšší jednotková cena	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
30 748 900	19 838	1 550,00	0,99	1 534,50

Název: Prodej komerčního pozemku 11 649 m²

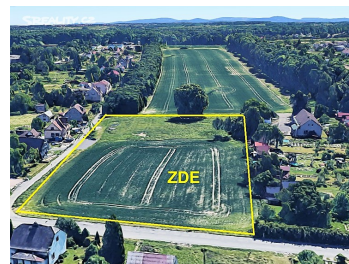
Lokalita: Popinecká, Vratimov

Popis: Prodej celistvé plochy pozemku - plochy určené pro výstavbu občanského vybavení komerčního typu. Dle platného územního plánu (OK - Z1/02): Hlavní využití - občanské vybavení komerčního typu / občanské vybavení a areály, skladování, drobná výroba a služby, zařízení pro stravování, ubytování, maloobchod a nevýrobní služby, pro školství, zdravotnictví, sociální péči a péči o rodinu, pro kulturu a církve, pro veřejnou správu, administrativu a ochranu obyvatelstva, tělovýchovných a sportovních zařízení, účelové bydlení - byty pro majitele, správce a zaměstnance, nezbytná dopravní infrastruktura - místní komunikace, parkovací a odstavné plochy, manipulační plochy, chodníky, sjezdy a další stavby související s nezbytnou dopravní infrastrukturou, nezbytná technická infrastruktura a přípojky na sítě technické infrastruktury. Koeficient zastavitelnosti pozemku 0,75. - Schválený územní plán- 600 m do centra města- Rychlé napojení Vratimova na dálnici D56 / Ostrava x Frýdek - Místek- U pozemku nehradíte pojištění- Nejsou zde žádné další měsíční náklady- Bezproblémový přístup na pozemek, z veřejné komunikace- Možné rozdělení pozemku na menší části- Meziroční nárůst ceny pozemků činí 5-10%- Bezpečné uložení kapitálu do aktiva, které neztrácí hodnotu- 15 000 obyvatel, včetně spádových oblastí- Pozemek pronajatý místnímu zemědělci, není potřeba se starat o údržbu(nájemní smlouva s roční prolongací)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
--	------

velikost pozemku - Vyšší jednotková cena	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
16 075 620	11 649	1 380,00	1,09	1 504,20

Minimální jednotková porovnávací cena	1 504,20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 519,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 534,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

S ohledem na absenci srovnatelných prodaných pozemků byly do porovnání využity veřejné nabídky a to zejména ze serveru www.sreality.cz. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných komerčních pozemků v okolí města Fulnek pohybuje kolem ceny 1500Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	504/19	88	1 519,35	1 / 2	66 851
Celková výměra pozemků		88	Hodnota pozemků celkem		66 851

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 2158 - Budovy vč. pozemků ve funkčním celku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 61 na pozemku parc.č. 503/3	10 120 123,- Kč
1.2. Budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 503/4	2 321 392,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	12 441 515,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV č. 2158	831 084,- Kč
----------------------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Pozemky parc.č. 503/3, parc.č. 503/4, parc.č. 504/18 včetně staveb	4 631 898,- Kč
---	----------------

LV č. 2158 - Budovy vč. pozemků ve funkčním celku - Tržní hodnota

4 630 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetřicetisíc Kč

LV č. 2225 - podíl na přístupové komunikaci

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV č. 2225

66 851,- Kč

LV č. 2225 - podíl na přístupové komunikaci - Tržní hodnota

70 000 Kč

slovy: Sedmdesáttisíc Kč

Porovnávací hodnota

4 631 898 Kč

Věcná hodnota

13 339 450 Kč

z toho hodnota pozemku

897 935 Kč

Silné stránky

- + napojení na veškeré inženýrské sítě
- + lokalizace v širším centru města Fulneku

Slabé stránky

- zhoršený technický stav staveb
- aktuálně výrazná korekce poptávky
- dle údajů ČAP se jedná o zónu č. 4 - vysoké riziko vzniku povodně/záplavy
- výrazně omezená možnost parkování

Tržní hodnota

4 700 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných objektů Moravskoslezském kraji. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný až podprůměrný zájem. Předmět ocenění se nachází ve výrobním areálu, tedy lokalita je pro způsob využití vhodná, nicméně není zde s ohledem na malý pozemek ve funkčním celku možnost parkování, zejména nákladních vozidel. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4.700.000,- Kč.

Vyjádření k požadavku insolvenčního správce :

Dle požadavku insolvenčního správce je úkolem znalecké kanceláře mj. i stanovené poměru hodnoty zajištěného a nezajištěného majetku.

Zajištěný majetek je zapsán na LV 2158 pro k.ú. Fulnek :

- parcela č. 503/3 - zastavěná plocha a nádvoří vč. jiné stavby č.p. 61, která je součástí pozemku
- parcela č. 503/4 - zastavěná plocha a nádvoří vč. jiné stavby bez č.p/č.e., která je součástí pozemku
- parcela č. 504/18 - ostatní plocha

Nezajištěný majetek je zapsán na LV 2225 pro k.ú. Fulnek :

- parcela č. 504/19 - ostatní plocha spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2

Jelikož budou oceňované nemovitosti předmětem zpeněžení jako celek, nelze přímo určit poměr majetku v úrovni obvyklé ceny, zde tržní hodnoty. Z tohoto důvodu byl poměr hodnoty zajištěného a nezajištěného majetku stanoven s využitím stanovené věcné ceny. Poměr byl stanoven v absolutní výši i v úrovni procentuálního zastoupení. Na základě stanovení procentuálního zastoupení je možno následně odvodit poměr zajištěného a nezajištěného majetku z docílené vydražené ceny.

Věcná cena zajištěného majetku (LV 2158 pro k.ú. Fulnek) :

- jiná stavba č.p. 61 na p.č. 503/3	10 120 123,- Kč
- jiná stavba bez č.p/č.e. 61 na p.č. 503/4	2 321 392,- Kč
- parcela č. 503/3 - zastavěná plocha a nádvoří	539 369,- Kč
- parcela č. 503/4 - zastavěná plocha a nádvoří	200 554,- Kč
- parcela č. 504/18 - ostatní plocha	91 161,- Kč
Věcná cena zajištěného majetku celkem	13 272 599,- Kč

Nezajištěný majetek je zapsán na LV 2225 pro k.ú. Fulnek :

- parcela č. 504/19 - ostatní plocha spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2	66 851,- Kč
Věcná cena nezajištěného majetku celkem	66 851,- Kč

Rekapitulace :

Věcná cena zajištěného majetku celkem	13 272 599,- Kč
<u>Věcná cena nezajištěného majetku celkem</u>	<u>66 851,- Kč</u>
Věcná cena celkem	13 339 450,- Kč
poměr hodnoty zajištěného majetku celkem	99,5 %
poměr hodnoty nezajištěného majetku celkem	0,5 %

TRŽNÍ HODNOTA

4 700 000 Kč

slovy: Čtyřmilionysedmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2225 ze dne 20.3.2023	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2158 ze dne 15.1.2023	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.5.2023	2
Přípojky inženýrských sítí	3
Povodňová mapa	1
Územní plán části obce Fulnek - plocha výroby a skladování	1
Fotodokumentace ze dne 2.5.2023	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 19950/2023.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Miroslav Zawada, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019950/2023.

V Českých Budějovicích 19.5.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 019950/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2225 ze dne 20.3.2023	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2158 ze dne 15.1.2023	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.5.2023	2
Přípojky inženýrských sítí	3
Povodňová mapa	1
Územní plán části obce Fulnek - plocha výroby a skladování	1
Fotodokumentace ze dne 2.5.2023	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2023 18:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599352 Fulnek
Kat.území: 635448 Fulnek List vlastnictví: 2225

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bačovský Stanislav, Wolkerova 477, 74245 Fulnek		1/2
PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2	25384724	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
504/19	88	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

kupní smlouvy čj. V-3418/2020-804, k id. 1/2

Oprávnění pro

INSKOL v.o.s., Svatováclavská 97/6, Fryštát, 73301
Karviná, RČ/IČO: 06953859

Povinnost k

ENYTEX s.r.o., Čsl. armády 806/43, Pod Cvilínem, 79401
Krnov, RČ/IČO: 29443814
Parcela: 504/19

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 08:46:00. Zápis proveden dne 18.10.2021.

Z-4526/2021-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2009.

V-7916/2009-804

Pro: PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 25384724

o Smlouva kupní ze dne 26.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2009.

V-7946/2009-804

Pro: Bačovský Stanislav, Wolkerova 477, 74245 Fulnek

o Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 30.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2022 08:44:00. Zápis proveden dne 27.04.2022.

V-3112/2022-804

Pro: PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 25384724

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2023 18:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599352 Fulnek
Kat.území: 635448 Fulnek List vlastnictví: 2225

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

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

Vyhotoveno: 20.03.2023 18:43:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 20:55:02

Obec: 599352 Fulnek

List vlastnictví: 2158

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B NemovitostiB1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. úvěru vyplývajícího ze smlouvy č. CA 100861/2019 ve výši 2.690.000 Kč s příslušenstvím
2. ostatních budoucích nároků do výše 1,5 násobku půjčené částky, které mohou vzniknout do 20.05.2044

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k

Parcela: 503/3, Parcela: 503/4, Parcela: 504/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-4098/2019-804

Pořadí k 23.05.2019 08:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-4098/2019-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-4098/2019-804

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 20:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599352 Fulnek

Kat.území: 635448 Fulnek

List vlastnictví: 2158

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE, SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k

Parcela: 503/3, Parcela: 503/4, Parcela: 504/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2019 08:50:00. Zápis
proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-4098/2019-804

Pořadí k 23.05.2019 08:50

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 121.976,62 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 503/3, Parcela: 503/4, Parcela: 504/18

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký
kraj, ÚzP v Děčíně čj. 339443/22/2503-00540-508123 ze dne 21.02.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 20:04:36. Zápis proveden dne 15.03.2022;
uloženo na prac. Nový Jičín

V-1621/2022-804

Pořadí k 21.02.2022 20:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký
kraj, ÚzP v Děčíně čj. 339443/22/2503-00540-508123 ze dne 21.02.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 20:04:36. Zápis proveden dne 15.03.2022;
uloženo na prac. Nový Jičín

V-1621/2022-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký
kraj, ÚzP v Děčíně čj. 339443/22/2503-00540-508123 ze dne 21.02.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 20:04:36. Zápis proveden dne 15.03.2022;
uloženo na prac. Nový Jičín

V-1621/2022-804

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 20.719 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 20:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599352 Fulnek

Kat.území: 635448 Fulnek

List vlastnictví: 2158

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 503/3, Parcela: 503/4, Parcela: 504/18

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně čj. 442076/22/2503-00540-508123 ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022 20:02:57. Zápis proveden dne 29.03.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-2142/2022-804

Pořadí k 07.03.2022 20:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně čj. 442076/22/2503-00540-508123 ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022 20:02:57. Zápis proveden dne 29.03.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-2142/2022-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně čj. 442076/22/2503-00540-508123 ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022 20:02:57. Zápis proveden dne 29.03.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-2142/2022-804

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

kupní smlouvy čj. V-2381/2020-804

Oprávnění pro

INSKOL v.o.s., Svatováclavská 97/6, Fryštát, 73301

Karviná, RČ/IČO: 06953859

Povinnost k

Parcela: 503/3, Parcela: 503/4, Parcela: 504/18

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2021 09:09:00. Zápis proveden dne 04.10.2021.

Z-4163/2021-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2007.

V-6861/2007-804

Pro: PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha RČ/IČO: 25384724

2

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 20:55:02

Obec: 599352 Fulnek

List vlastnictví: 2158

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2009.

V-7948/2009-804

Pro: PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha RČ/IČO: 25384724
2

- o Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 30.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2022 08:44:00. Zápis proveden dne 27.04.2022.

V-3113/2022-804

Pro: PROTEXTIL s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha *ŘČ/ÍČO*: 25384724
2

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

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.01.2023 21:13:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

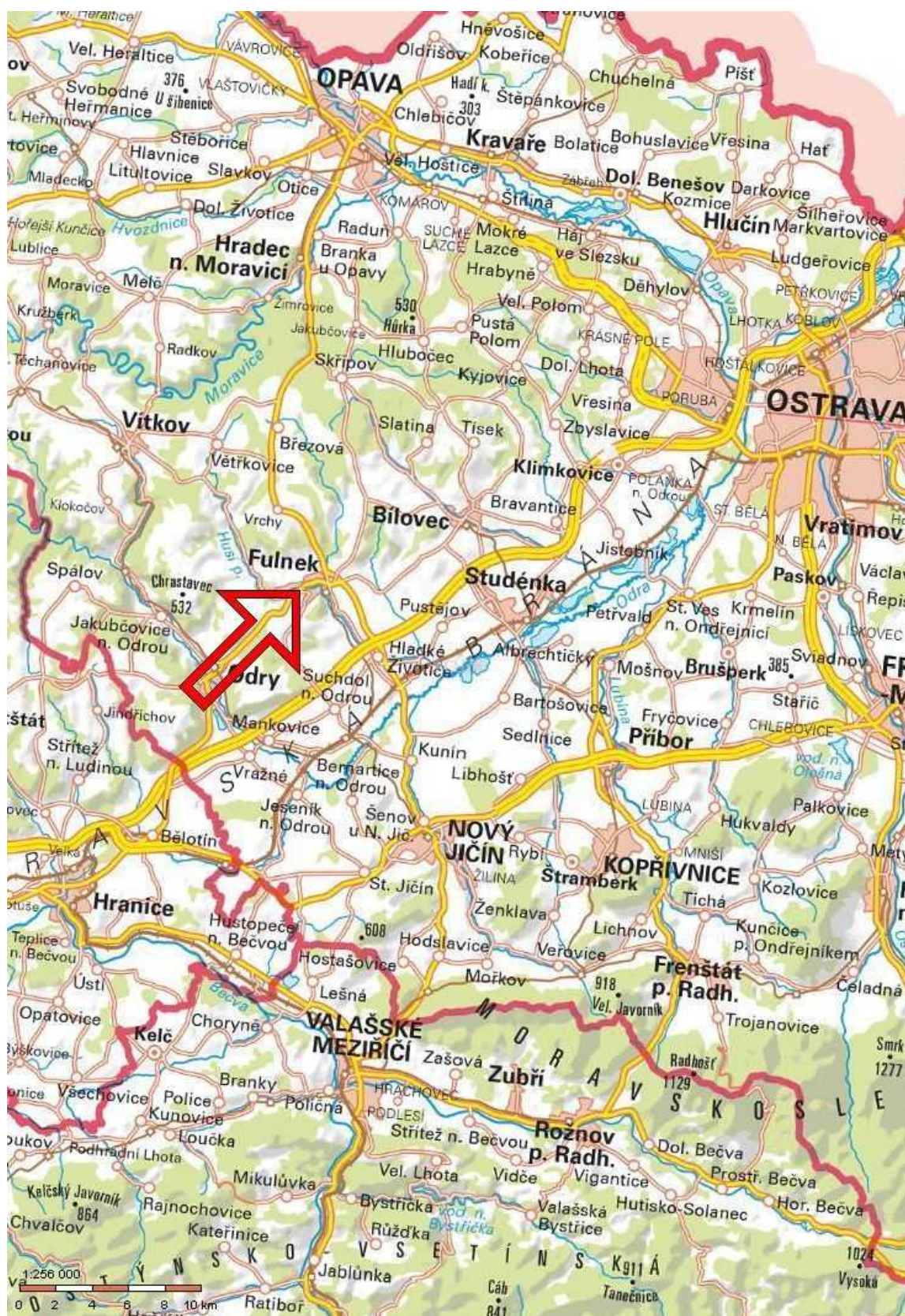
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

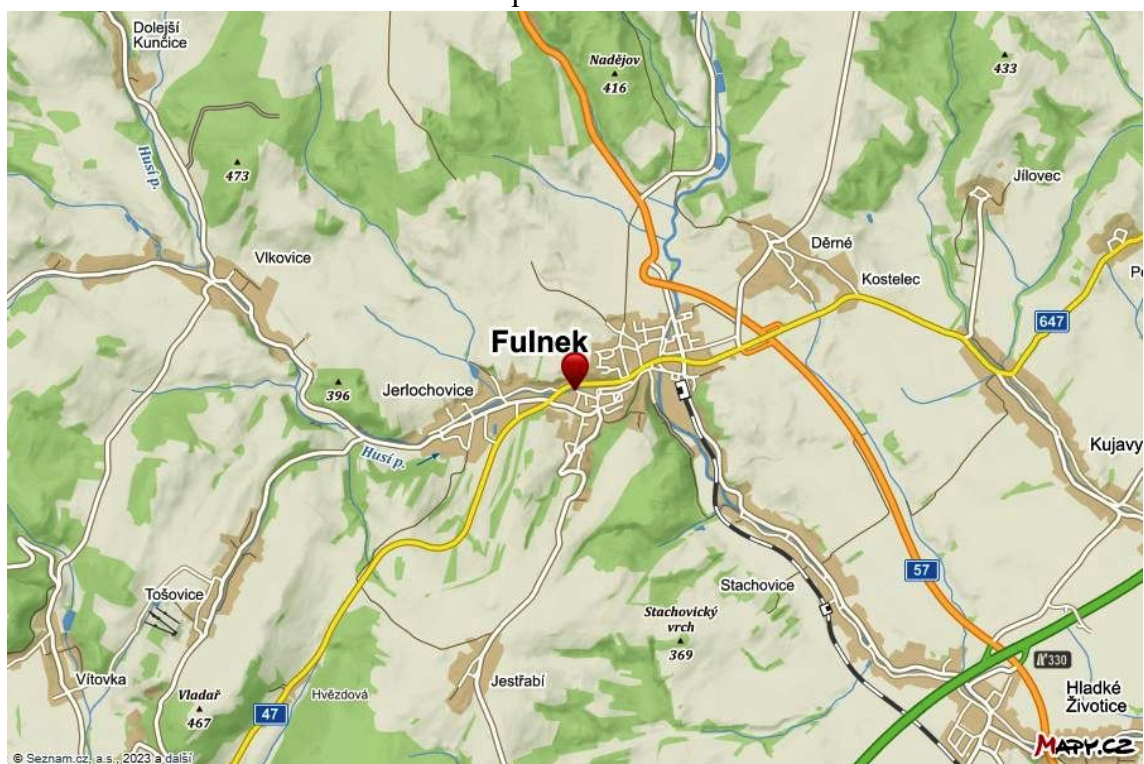
strana 4



mapa oblasti

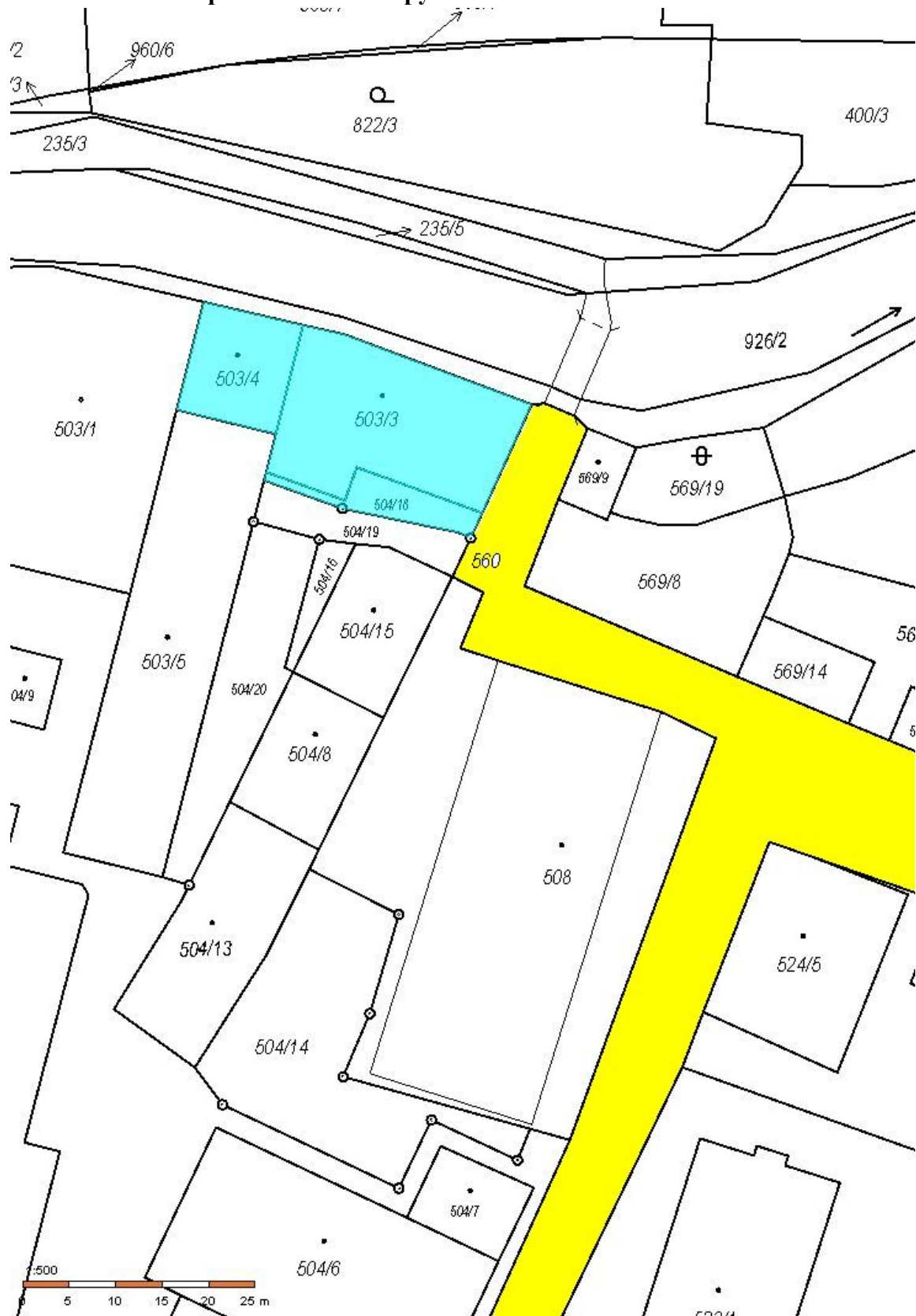


mapa části obce



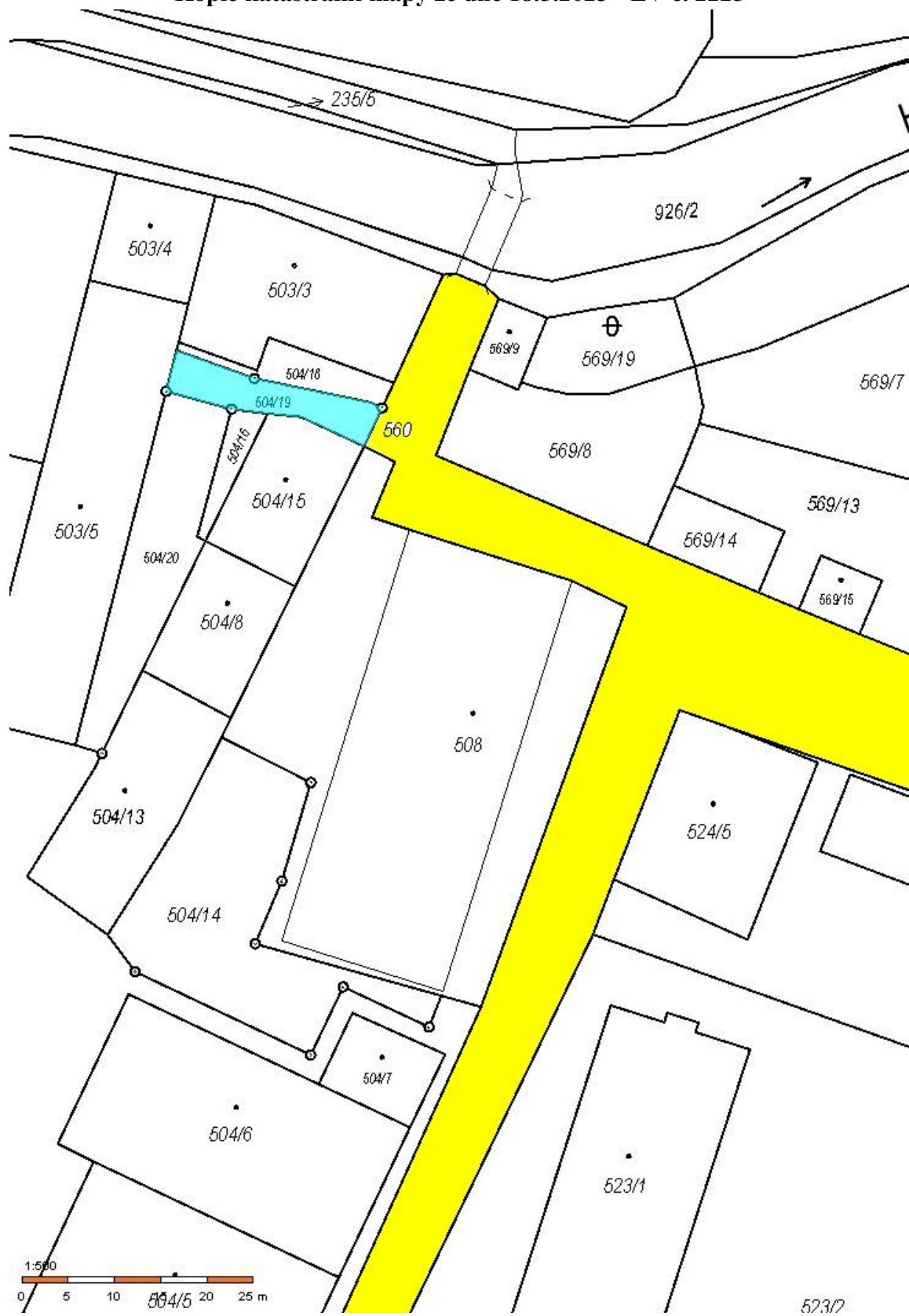
mapa lokality

Kopie katastrální mapy ze dne 18.5.2023 - LV č. 2158



oceňované pozemky - MODŘE, veřejný příjezd - ŽLUTĚ

Kopie katastrální mapy ze dne 18.5.2023 - LV č. 2225

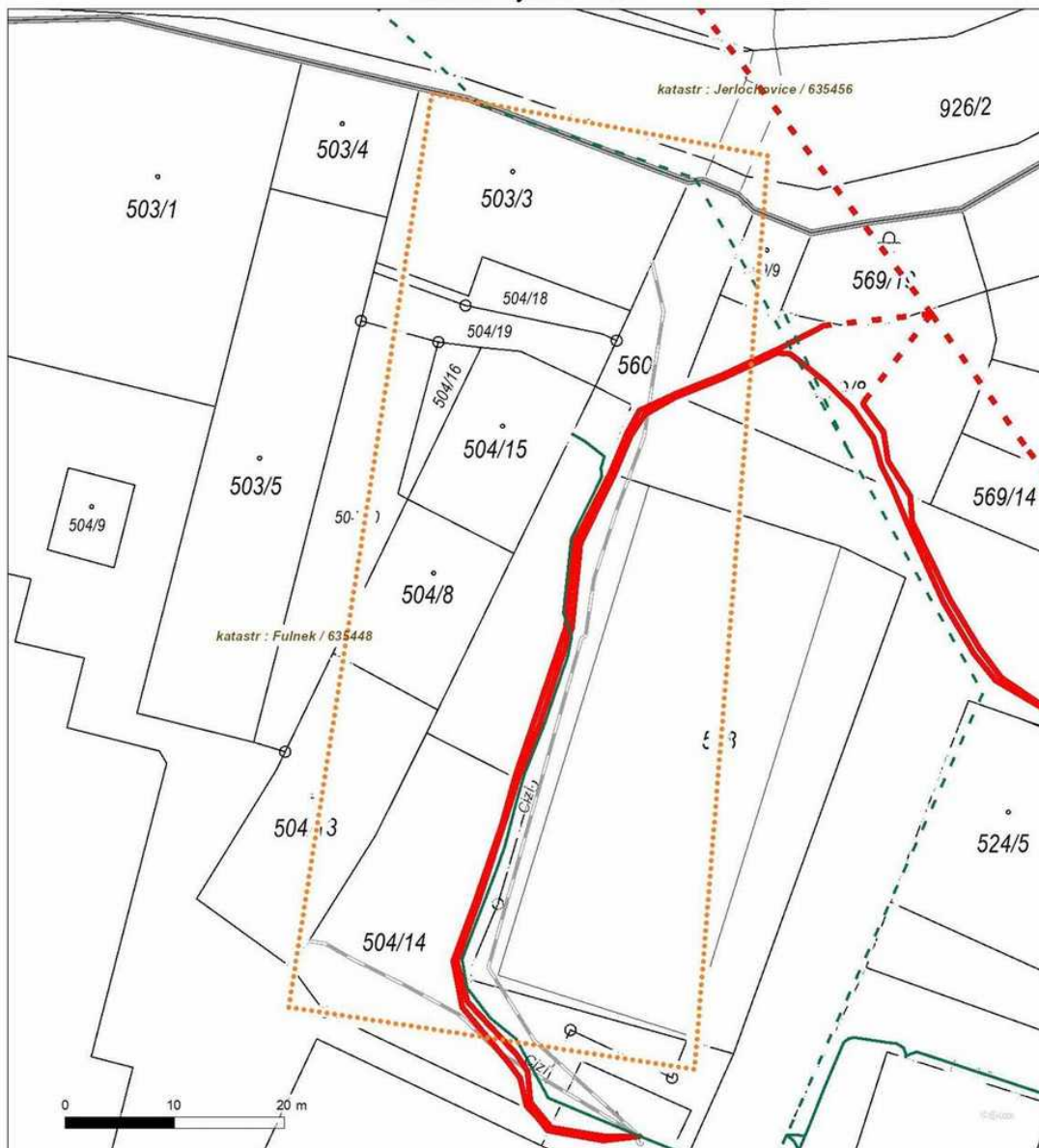


oceňované pozemky - MODŘE, veřejný příjezd - ŽLUTĚ

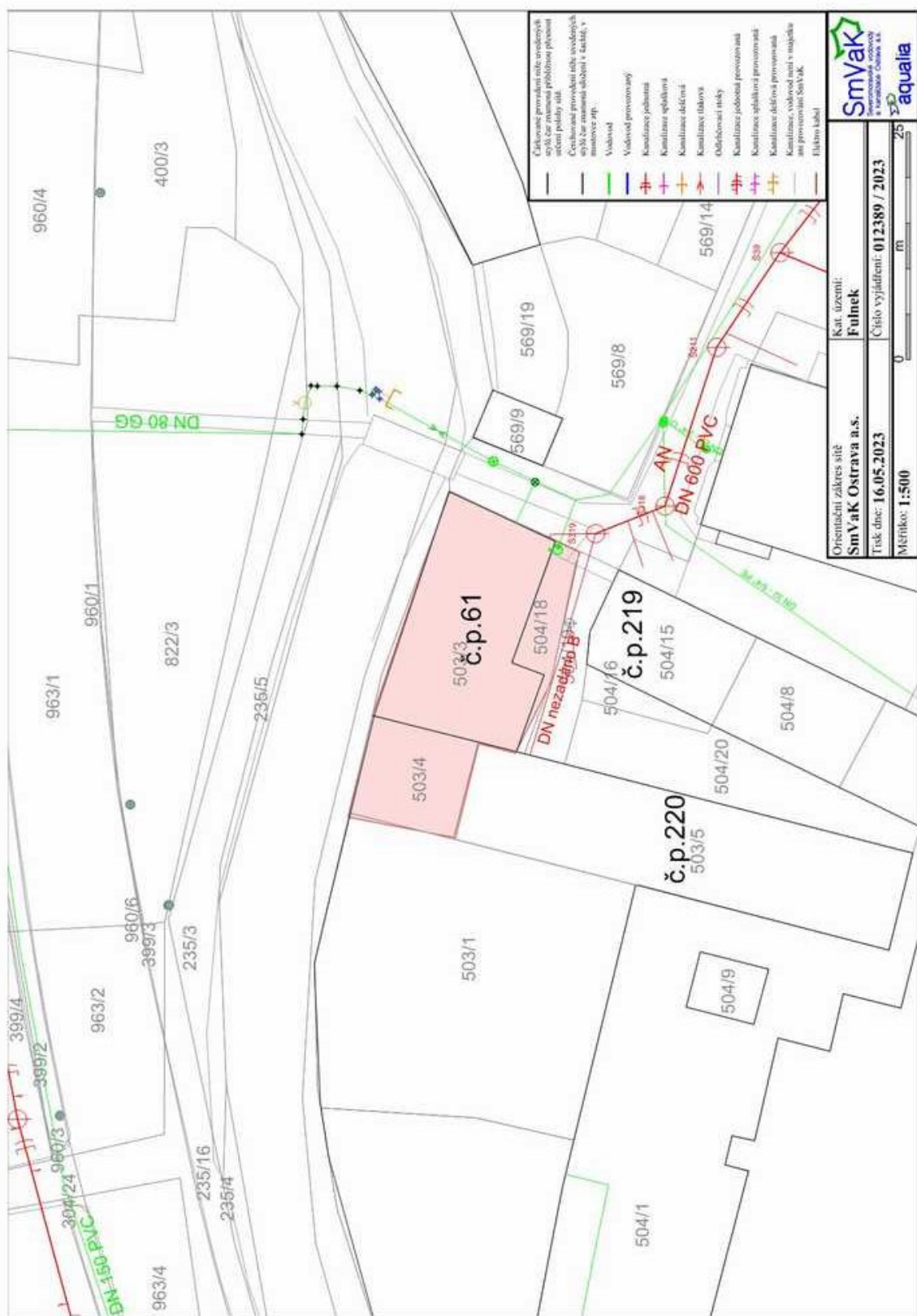
Platí pouze se sdělením číslo 0101940684.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Příloha: Detailní zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je redižnou součástí stanoviska č. 5002824349 ze dne 16.05.2023.
 Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Miroslav Zawada, Mlýnská 37, 73991 Jablunkov, K.ú.: Fubek, Jerbochovice.





Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Fulnek

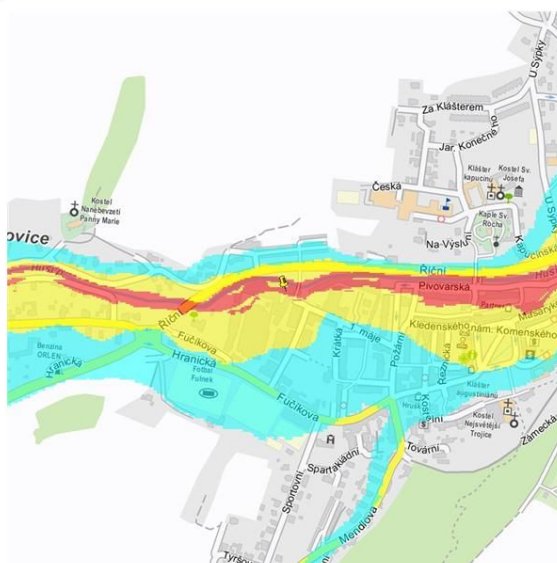
Katastrální území: Fulnek [635448]
Parcelní číslo: 503/3

Riziková zóna

Zóna 4

zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 16.5.2023

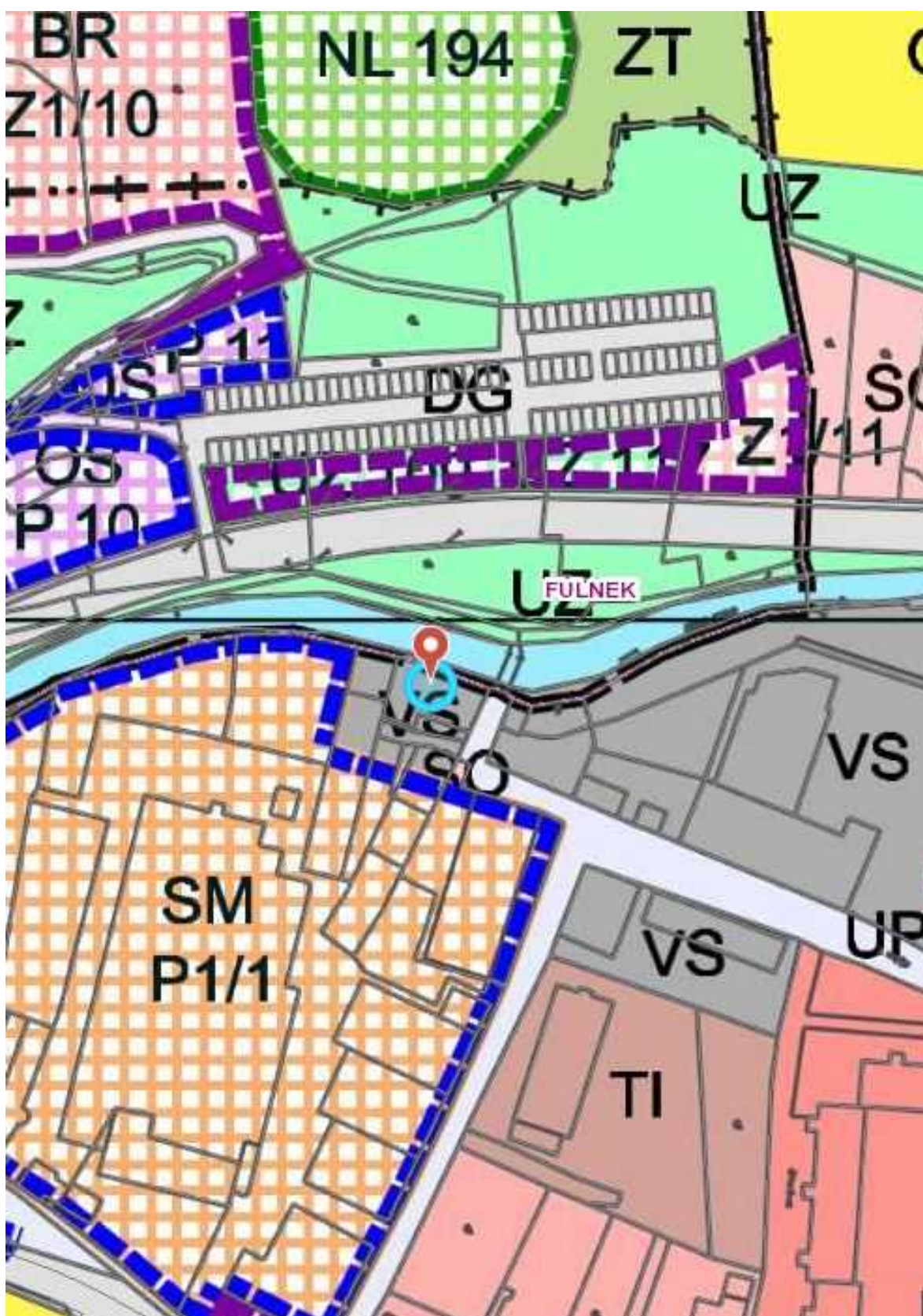
Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodne-mapy/licen-ci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

povodňová mapa



územní plán části obce Fulnek





