

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005788/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Ostravská insolvenční v.o.s. Insolvenční správce dlužníka CZECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci" Pohořská 1102/27, 742 35 Odry
Číslo jednací:	KSOS 25 INS 17320 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pohořská č.p. 1102/27, Odry, okres Nový Jičín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.01.2024
Zpracováno ke dni:	17.01.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 40 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.01.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1580/8 (výměra 371 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba výroby č.p. 1102), 1580/9 (výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) a 1585/3 (výměra 673 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) v obci Odry, okres Nový Jičín, katastrální území Odry na listu vlastnictví č. 2868.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situace v mapě, povodňová mapa, inženýrské sítě, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavba výroby č.p. 1102
Adresa předmětu ocenění:	Pohořská č.p. 1102/27, Odry, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Odry
Ulice:	Pohořská
Katastrální území:	Odry
Počet obyvatel:	7 424
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 233,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 7424 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - 7424 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Nevyjmenovaná obec o velikosti 7424 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - komplexní vybavenost	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,533,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.01.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Zavadil Adam a Ing. Adam Wachtarczyk.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

CZECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohořská 1102/27, 74235 Odry

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1580/8 (výměra 371 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba výroby č.p. 1102), 1580/9 (výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) a 1585/3 (výměra 673 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) v obci Odry, okres Nový Jičín, katastrální území Odry na listu vlastnictví č. 2868.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby výroby č.p. 1102

Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy - dle osoby přítomné při prohlídce při celkové rekonstrukci provedena nová podlaha včetně izolace, taktéž kolem oceňovaného objektu provedena izolace. Stropy dle osoby přítomné při prohlídce jsou ze sádkartonu, v dílně provedena izolace + sádkarton, ostatní nezjištěno. Střecha je polovalbová, krytina je plechová a klempířské prvky jsou plechové s nátěrem. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt byl postaven odhadem v roce 1940 a dle osoby přítomné při prohlídce prošel v roce 2010 celkovou rekonstrukcí.

V době místního šetření oceňovaný objekt není využíván. Naposledy sloužil k výrobě plastových produktů.

Oceňovaný objekt disponuje:

- **1.NP** – zádveří, schodišťový prostor, dílna, úklidová místnost, sociální zázemí (chodba, denní místnost, šatna ženy, WC ženy, sprcha, WC muži a šatna muži)
- **Podkroví** – chodba, kancelář + balkón, WC personál, jednací místnost + kancelář (jedná se o 1 místnost)
- **Půda** – část půdy upravené jako úložný prostor, zbývající část neupravené půdy

Stavba výroby č.p. 1102		
Zastavěná plocha	1.NP	371,00 m ²

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	7,11 m ²
Ostatní prostory	Dílna	246,61 m ²
Ostatní prostory	Úklidová místnost	1,48 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,10 m ²
Ostatní prostory	Denní místnost	13,14 m ²
Ostatní prostory	Šatna ženy	3,61 m ²
Koupelna, WC	WC ženy	2,88 m ²
Koupelna, WC	Sprcha	1,92 m ²
Koupelna, WC	WC muži	2,80 m ²

Ostatní prostory	Šatna muži	9,61 m ²
Ostatní prostory	Schodiště do podkroví	5,70 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	6,21 m ²
Koupelna, WC	WC personál	1,63 m ²
Ostatní prostory	Jednací místnost + kancelář	27,52 m ²
Příslušenství	Balkón	4,12 m ²
Ostatní prostory	Kancelář	20,93 m ²
Půda		
Příslušenství	Část půdy upravené jako úložný prostor	15,22 m ²
Příslušenství	Zbývající část neupravené půdy	81,34 m ²
Podlahová plocha		357,26 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		457,95 m ²

Okna jsou plastová, střešní a příslušenství oken tvoří žaluzie a mříž v části objektu. V 1.NP denní místnost (v části sociálního zázemí) - kuchyňská linka s elektrickou indukční deskou a v podkroví jednací místnost + kancelář - kuchyňská linka. V 1.NP (v části sociálního zázemí) sprcha - plastový sprchový kout. V 1.NP (v části sociálního zázemí) WC ženy - umyvadlo, klasická toaleta a WC muži - umyvadlo, klasická toaleta, v podkroví WC personál - umyvadlo, závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plně a prosklené, v dílně sekční vrata na elektrický pohon, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří nástěnná, stropní a zářivková svítidla, venkovní bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: koberce, keramická dlažba, cementový potěr

dílna: dle osoby přítomné při prohlídce betonová podlaha se speciálním zásypem

denní místnost: keramická dlažba

sprcha, WC: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

Další vybavení jednotky tvoří odvětrání prostorů ventilátory a kamerový systém.

Elektřina dle osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci z roku 2010, 380V, v dílně rozvaděč (funkčnost nezjištěna - při prohlídce odpojeno). Dle osoby přítomné při prohlídce připojení ke trafostanici, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a nachází se na pozemku parc. č. 1580/4, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s. Dle osoby přítomné při prohlídce rozvody vody oceňovaného objektu (po rekonstrukci z roku 2010) vedou do vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a ten je připojen k vodovodu (funkčnost nezjištěna - při prohlídce odpojeno). Dle osoby přítomné při prohlídce rozvody odpadu oceňovaného objektu (po rekonstrukci z roku 2010) vedou do vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a ten je připojen k veřejné kanalizaci (funkčnost nezjištěna - při prohlídce odpojeno). Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP úklidové místnosti akumulční nádrž ve zdi pod schodištěm, kterou vyhřívá elektrická patrona

- pro podlahové vytápění v 1.NP sociálního zázemí a pro podkroví, dále v podkroví klimatizace
- teplo + chlad (funkčnost nezjištěna), topná tělesa tvoří podlahové vytápění - 1.NP sociální zázemí a podkroví (funkčnost nezjištěna), ohřev vody zajišťuje v 1.NP úklidové místnosti (vstup z haly) bojler z roku 2010 (funkčnost nezjištěna).

Vady stavby:

- 1.NP zádveří – praskliny malby
- 1.NP dílna – poškozené vnitřní dveře, praskliny a skvrny na malbě, skvrny na podlaze
- 1.NP úklidová místnost (vstup z dílny) – poškozené vnitřní dveře
- 1.NP chodba (v části sociálního zázemí) – vlhkost a praskliny omítky na zdi, nerovná podlaha - dlažba
- 1.NP denní místnost (v části sociálního zázemí) – plíseň a praskliny malby na zdi
- 1.NP WC ženy (v části sociálního zázemí) – mapy na stropě
- 1.NP sprcha (v části sociálního zázemí) – poškozené vnitřní dveře
- 1.NP WC muži (v části sociálního zázemí) – praskliny obložení na stropě
- 1.NP šatna muži (v části sociálního zázemí) – poškozené vnitřní dveře
- Podkroví chodba – mapy na stropě, praskliny obložení na stropě
- Podkroví jednací místnost + kancelář – mapy na stropě
- Podkroví kancelář – mapy na stropě
- Dle osoby přítomné při prohlídce v oceňovaném objektu jsou mapy na stropě způsobené vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, skrz kterého zatékalo – vyřešeno
- Zvenku – praskliny, mapy a opadaná vnější omítka, oceňovaný objekt nemá zakončeny vnější omítky nad zemí

okna: bez zjevných vad

střecha: bez zjevných vad

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek

rozvody: nelze stanovit

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemků a lokality

Pozemky parc. č. 1580/8, 1580/9 a 1585/3 tvoří funkční celek spolu se stavbou výroby č.p. 1102, která je součástí pozemku parc. č. 1580/8.

Dle územního plánu Odry jsou oceňované nemovitě věci regulovány jako VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby.

Sklon pozemků je rovinatý.

Oceňované pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9 jsou součástí uzavřeného areálu, v rámci kterého je přístup přes pozemek parc. č. 1580/1, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s. - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno. Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 1580/6 sloužící ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. 1580/9 – pozemky na sebe navazují, zatížený pozemek parc. č. 1580/6 je součástí uzavřeného areálu, ale nezajišťuje adekvátní přístup k oceňovaným nemovitým věcem, jelikož navazuje na část pozemku parc. č. 548/1 (ve vlastnictví ČR), na kterém se nachází příkop a trvalé porosty. Ze strany oceňovaného volně přístupného pozemku parc. č. 1585/3 je přístup přes pozemek parc. č. 1579/1, který je ve vlastnictví města Odry – nejedná se o zpevněnou ani nezpevněnou cestu (dle územního plánu Odry je pozemek parc. č. 1579/1 v návrhu zčásti jako DS-Z5, plocha pro silniční dopravu – manipulační plocha a výstavba parkoviště, a zčásti jako OV-Z2, plocha veřejné vybavenosti – rozšíření školního areálu).

Pozemek parc. č. 1580/8

- výměra 371 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba výroby č.p. 1102
- pozemek je zcela zastavěn stavbou výroby č.p. 1102
- možnosti záplav – zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Pozemek parc. č. 1580/9

- výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha
- přístřešek před sekčními vraty, zpevněná plocha (popraskaná), trvalé porosty (okrasné dřeviny)
- možnosti záplav – zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Pozemek parc. č. 1585/3

- výměra 673 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha
- studna – dle osoby přítomné při prohlídce z roku 2015 až 2018, vrtaná, hloubka 25 m, 1x elektrické čerpadlo, využívala se pouze jako technická voda ke chlazení materiálu
- pozemek je volně přístupný, nerovný povrch
- možnosti záplav – z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a z menší části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
- dle územního plánu Odry přes pozemek vede místní rozvod tepla
- dle územního plánu Odry přes pozemek vede venkovní vedení elektrické sítě VN 1kV – 35 kV – v návrhu ke zrušení
- zatížení inženýrskými sítěmi – dle sdělení ČEZ Distribuce a.s. přes pozemek parc. č. 1585/3 vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV a cizí energetické vedení, dle sdělení GasNet s.r.o. přes pozemek parc. č. 1585/3 vede STL plynovod

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami s průmyslovou zónou.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B	
Typ vztahu	
o Věcné břemeno chůze a jízdy	
Oprávnění pro	
Parcela: 1580/9	
Povinnost k	
Parcela: 1580/6	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 04.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	V-3188/2010-804

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy č. 10000385578:

1. budoucích pohledávek do výše 3.000.000,- Kč, splatnost do 10.1.2014
2. budoucích pohledávek z úvěrů do celkové výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.1.2016
3. pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení do celkové výše 7.000.000,- Kč, vzniklých nejpozději do 31.7.2016
4. budoucích pohledávek na náhradu škody a smluvní pokuty do celkové výše 700.000,- Kč, doba vzniku do 31.7.2016

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Smlouva o sřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2013.

V-109/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy č. 10000562618:

1. existující pohledávky do výše 1.000.000,- Kč s konečnou splatností dne 14.1.2017
2. budoucí pohledávky
 - smlouva o revolvingovém úvěru do výše 1.000.000,- Kč s konečnou splatností dne 14.1.2017
 - pohledávky z úvěrů do výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2021
 - pohledávky ze smluvních pokut do výše 400.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022
 - pohledávky na náhradu škody do výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022
 - pohledávky vzniklé z bezdůvodného obohacení do výše 5.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 30.6.2022
3. budoucí pohledávky na náhradu škody a smluvní pokuty do výše 500.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Smlouva o sřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Pořadí k 29.01.2016 10:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o sřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o sřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o sřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A písm. b) ze smlouvy o úvěru č. 99037516371 ve výši 3.000.000 Kč
- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A

Typ vztahu

písm. b) do celkové výše 3.000.000 Kč, doba vzniku do 31.10.2027
- pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A písm. c)
do celkové výše 6.000.000 Kč, vzniklé do 30.04.2028
- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy B
do celkové výše 600.000 Kč, doba vzniku do 30.04.2028

Oprávnění pro
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k
Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis proveden
dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804

Pořadí k 27.10.2022 10:49

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis
proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis
proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804

Související zápisy
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis
proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 1.003.902 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jizdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k
Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-
800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:16:41.
Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín V-5255/2023-804

Pořadí k 27.07.2023 10:16

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-
800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023
10:16:41. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín V-5255/2023-804

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-
800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023
10:16:41. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín V-5255/2023-804

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k
CEECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohořská 1102/27,
74235 Odry, RČ/IČO: 27786358

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
CEECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohořská
1102/27, 74235 Odry, RČ/IČO: 27786358

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu v katastru nemovitostí:

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010.
V-3188/2010-804
Pro: CEECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohořská 1102/27, 74235 RČ/IČO: 27786358
Odry

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	Stavba výroby č.p. 1102, řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	Stavba byla postavena v roce	1940
	Rozsah rekonstrukce stavby	Oceňovaný objekt dle osoby přítomné při prohlídce prošel v roce 2010 celkovou rekonstrukcí.
	Základy	dle osoby přítomné při prohlídce při celkové rekonstrukci provedena nová podlaha včetně izolace, taktéž kolem oceňovaného objektu provedena izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	sádrokarton, v dílně izolace + sádrokarton, ostatní nezjištěno
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	plechové s nátěrem
	Vnější omítky	s probarvenou omítkou
Vnitřní omítky	ano, zčásti dlažba na zdi a zčásti kamenný obklad	

	Využití	V době místního šetření oceňovaný objekt není využíván. Naposledy sloužil k výrobě plastových produktů.
	Dispozice	<p><u>Oceňovaný objekt disponuje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>1.NP</i> – zádveří, schodišťový prostor, dílna, úklidová místnost, sociální zázemí (chodba, denní místnost, šatna ženy, WC ženy, sprcha, WC muži a šatna muži) • <i>Podkroví</i> – chodba, kancelář + balkón, WC personál, jednací místnost + kancelář (jedná se o 1 místnost) • <i>Půda</i> – část půdy upravené jako úložný prostor, zbývající část neupravené půdy
	Typ oken	plastová, střešní
	Sociální zázemí	1.NP (v části sociálního zázemí) sprcha - plastový sprchový kout 1.NP (v části sociálního zázemí) WC ženy - umyvadlo, klasická toaleta, WC muži - umyvadlo, klasická toaleta, podkroví WC personál - umyvadlo, závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové

Typ zárubní	obložkové		
Vnitřní dveře	dřevěné plně a prosklené, v dílně sekční vrata na elektrický pohon		
Osvětlovací technika	nástěnná, stropní a zářivková svítidla, venkovní bodová svítidla		
Popis místností a rozměry v m ²	Stavba výroby č.p. 1102		
	Zastavěná plocha	1.NP 371,00 m ²	
	1.NP		
	Ostatní prostory	Zádveří 7,11 m ²	
	Ostatní prostory	Dílna 246,61 m ²	
	Ostatní prostory	Úklidová místnost 1,48 m ²	
	Ostatní prostory	Chodba 6,10 m ²	
	Ostatní prostory	Denní místnost 13,14 m ²	
	Ostatní prostory	Šatna ženy 3,61 m ²	
	Koupelna, WC	WC ženy 2,88 m ²	
	Koupelna, WC	Sprcha 1,92 m ²	
	Koupelna, WC	WC muži 2,80 m ²	
	Ostatní prostory	Šatna muži 9,61 m ²	
	Ostatní prostory	Schodiště do podkroví 5,70 m ²	
	Podkroví		
	Ostatní prostory	Chodba 6,21 m ²	
	Koupelna, WC	WC personál 1,63 m ²	
	Ostatní prostory	Jednací místnost + kancelář 27,52 m ²	
	Příslušenství	Balkón 4,12 m ²	
	Ostatní prostory	Kancelář 20,93 m ²	
	Půda		
	Příslušenství	Část půdy upravené jako úložný prostor 15,22 m ²	
	Příslušenství	Zbývající část neupravené půdy 81,34 m ²	
	Podlahová plocha 357,26 m ²		
	Podlahová plocha vč. příslušenství 457,95 m ²		
	Elektrina	<p>ano - dle osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci z roku 2010, 380V, v dílně rozvaděč (funkčnost nezjištěna - při prohlídce odpojeno)</p> <p>Dle osoby přítomné při prohlídce připojení ke trafostanici, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a nachází se na pozemku parc. č. 1580/4, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s.</p>	

Vodovod	bez připojení oceňovaného objektu k vodovodu - dle osoby přítomné při prohlídce rozvody vody oceňovaného objektu (po rekonstrukci z roku 2010) vedou do vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a ten je připojen k vodovodu (funkčnost nezjištěna - při prohlídce odpojeno)
Svod splašek	bez připojení oceňovaného objektu k veřejné kanalizaci - dle osoby přítomné při prohlídce rozvody odpadu oceňovaného objektu (po rekonstrukci z roku 2010) vedou do vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a ten je připojen k veřejné kanalizaci (funkčnost nezjištěna - při prohlídce odpojeno)
Plynovod	ne
Řešení vytápění v jednotce	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP úklidové místnosti akumulární nádrž ve zdi pod schodištěm, kterou vyhřívá elektrická patrona - pro podlahové vytápění v 1.NP sociálního zázemí a pro podkroví, dále v podkroví klimatizace - teplo + chlad (funkčnost nezjištěna)
Topná tělesa	podlahové vytápění - 1.NP sociální zázemí a podkroví (funkčnost nezjištěna)
Řešení ohřevu vody v jednotce	V 1.NP úklidové místnosti (vstup z haly) - bojler z roku 2010 (funkčnost nezjištěna)
Podlahy	místnosti: koberce, keramická dlažba, cementový potěr dílna: dle osoby přítomné při prohlídce betonová podlaha se speciálním zásypem denní místnost: keramická dlažba sprcha, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
Popis stavu	Ize na základě dostupných informací charakterizovat jako velmi dobrý
Vady	<ul style="list-style-type: none"> • 1.NP zádveří – praskliny malby • 1.NP dílna – poškozené vnitřní dveře, praskliny a skvrny na malbě, skvrny na podlaze • 1.NP úklidová místnost (vstup z dílny) – poškozené vnitřní dveře • 1.NP chodba (v části sociálního zázemí) – vlhkost a praskliny omítky na zdi, nerovná podlaha - dlažba • 1.NP denní místnost (v části sociálního zázemí) – plíseň a praskliny malby na zdi • 1.NP WC ženy (v části sociálního zázemí) – mapy na stropě • 1.NP sprcha (v části sociálního zázemí) – poškozené vnitřní dveře • 1.NP WC muži (v části sociálního zázemí) – praskliny obložení na stropě

		<ul style="list-style-type: none"> • 1.NP šatna muži (v části sociálního zázemí) – poškozené vnitřní dveře • Podkroví chodba – mapy na stropě, praskliny obložení na stropě • Podkroví jednací místnost + kancelář – mapy na stropě • Podkroví kancelář – mapy na stropě • Dle osoby přítomné při prohlídce v oceňovaném objektu jsou mapy na stropě způsobené vedlejší částí objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, skrz kterého zatékalo – vyřešeno • Zvenku – praskliny, mapy a opadaná vnější omítka, oceňovaný objekt nemá zakončeny vnější omítky nad zemí <p>střecha: bez zjevných vad okna: bez zjevných vad rozvody: nelze stanovit vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek</p>
--	--	--

<p>Popis pozemků užívaných se stavbou</p>	<p>Pozemky parc. č. 1580/8, 1580/9 a 1585/3 tvoří funkční celek spolu se stavbou výroby č.p. 1102, která je součástí pozemku parc. č. 1580/8.</p> <p>Dle územního plánu Odry jsou oceňované nemovitě věci regulovány jako VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby.</p> <p><u>Pozemek parc. č. 1580/8</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • výměra 371 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba výroby č.p. 1102 • pozemek je zcela zastavěn stavbou výroby č.p. 1102 • možnosti záplav – zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav <p><u>Pozemek parc. č. 1580/9</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha • přístřešek před sekčními vraty, zpevněná plocha (popraskaná), trvalé porosty (okrasné dřeviny) • možnosti záplav – zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav <p><u>Pozemek parc. č. 1585/3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • výměra 673 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • studna – dle osoby přítomné při prohlídce z roku 2015 až 2018, vrtaná, hloubka 25 m, 1x elektrické čerpadlo, využívala se pouze jako technická voda ke chlazení materiálu • pozemek je volně přístupný, nerovný povrch • možnosti záplav – z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a z menší části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav • dle územního plánu Odry přes pozemek vede místní rozvod tepla • dle územního plánu Odry přes pozemek vede venkovní vedení elektrické sítě VN 1kV – 35 kV – v návrhu ke zrušení • zatížení inženýrskými sítěmi – dle sdělení ČEZ Distribuce a.s. přes pozemek parc. č. 1585/3 vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV a cizí energetické vedení, dle sdělení GasNet s.r.o. přes pozemek parc. č. 1585/3 vede STL plynovod 				
	<table border="1"> <tr> <td>Sklon pozemků</td> <td>rovinatý</td> </tr> <tr> <td>Přístupová cesta k objektu</td> <td> <p>Oceňované pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9 jsou součástí uzavřeného areálu, v rámci, kterého je přístup přes pozemek parc. č. 1580/1, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s. - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno. Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 1580/6 sloužící ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. 1580/9 – pozemky na sebe navazují, zatížený pozemek parc. č. 1580/6 je součástí uzavřeného areálu, ale nezajišťuje adekvátní přístup k oceňovaným nemovitým věcem, jelikož navazuje na část pozemku parc. č. 548/1 (ve vlastnictví ČR), na kterém se nachází příkop a trvalé porosty.</p> <p>Ze strany oceňovaného volně přístupného pozemku parc. č. 1585/3 je přístup přes pozemek parc. č. 1579/1, který je ve vlastnictví města Odry – nejedná se o zpevněnou ani nezpevněnou cestu (dle územního plánu Odry je pozemek parc. č. 1579/1 v návrhu zčásti jako DS-Z5, plocha pro silniční dopravu – manipulační plocha a výstavba parkoviště, a zčásti jako OV-Z2, plocha veřejné vybavenosti – rozšíření školního areálu).</p> </td> </tr> </table>	Sklon pozemků	rovinatý	Přístupová cesta k objektu	<p>Oceňované pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9 jsou součástí uzavřeného areálu, v rámci, kterého je přístup přes pozemek parc. č. 1580/1, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s. - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno. Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 1580/6 sloužící ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. 1580/9 – pozemky na sebe navazují, zatížený pozemek parc. č. 1580/6 je součástí uzavřeného areálu, ale nezajišťuje adekvátní přístup k oceňovaným nemovitým věcem, jelikož navazuje na část pozemku parc. č. 548/1 (ve vlastnictví ČR), na kterém se nachází příkop a trvalé porosty.</p> <p>Ze strany oceňovaného volně přístupného pozemku parc. č. 1585/3 je přístup přes pozemek parc. č. 1579/1, který je ve vlastnictví města Odry – nejedná se o zpevněnou ani nezpevněnou cestu (dle územního plánu Odry je pozemek parc. č. 1579/1 v návrhu zčásti jako DS-Z5, plocha pro silniční dopravu – manipulační plocha a výstavba parkoviště, a zčásti jako OV-Z2, plocha veřejné vybavenosti – rozšíření školního areálu).</p>
Sklon pozemků	rovinatý				
Přístupová cesta k objektu	<p>Oceňované pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9 jsou součástí uzavřeného areálu, v rámci, kterého je přístup přes pozemek parc. č. 1580/1, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s. - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno. Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 1580/6 sloužící ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. 1580/9 – pozemky na sebe navazují, zatížený pozemek parc. č. 1580/6 je součástí uzavřeného areálu, ale nezajišťuje adekvátní přístup k oceňovaným nemovitým věcem, jelikož navazuje na část pozemku parc. č. 548/1 (ve vlastnictví ČR), na kterém se nachází příkop a trvalé porosty.</p> <p>Ze strany oceňovaného volně přístupného pozemku parc. č. 1585/3 je přístup přes pozemek parc. č. 1579/1, který je ve vlastnictví města Odry – nejedná se o zpevněnou ani nezpevněnou cestu (dle územního plánu Odry je pozemek parc. č. 1579/1 v návrhu zčásti jako DS-Z5, plocha pro silniční dopravu – manipulační plocha a výstavba parkoviště, a zčásti jako OV-Z2, plocha veřejné vybavenosti – rozšíření školního areálu).</p>				

	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	východní část obce
Širší vztahy	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti;
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Věcná práva, jiné	Další informace	<p><u>Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti:</u></p> <hr/> <p>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B</p> <p><i>Typ vztahu</i></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno chůze a jízdy <ul style="list-style-type: none"> Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> Parcela: 1580/9 Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> Parcela: 1580/6 <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 04.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010. V-3188/2010-804</p> <p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p> <hr/> <p><u>Věcná práva zatěžující nemovitosti:</u></p> <hr/> <p>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů</p> <p><i>Typ vztahu</i></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo smluvní <ul style="list-style-type: none"> k zajištění pohledávek ze smlouvy č. 10000385578: <ol style="list-style-type: none"> 1. budoucích pohledávek do výše 3.000.000,- Kč, splatnost do 10.1.2014 2. budoucích pohledávek z úvěrů do celkové výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.1.2016 3. pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení do celkové výše 7.000.000,- Kč, vzniklých nejpozději do 31.7.2016 4. budoucích pohledávek na náhradu škody a smluvní pokuty do celkové výše 700.000,- Kč, doba vzniku do 31.7.2016 Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 45317054 Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3 <p>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2013. V-109/2013-804</p> <p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p>

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy č. 10000562618:

1. existující pohledávky do výše 1.000.000,- Kč s konečnou splatností dne 14.1.2017

2. budoucí pohledávky

- smlouva o revolvingovém úvěru do výše 1.000.000,- Kč s konečnou splatností dne 14.1.2017

- pohledávky z úvěrů do výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2021

- pohledávky ze smluvních pokut do výše 400.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022

- pohledávky na náhradu škody do výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022

- pohledávky vzniklé z bezdůvodného obohacení do výše 5.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 30.6.2022

3. budoucí pohledávky na náhradu škody a smluvní pokuty do výše 500.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Pořadí k 29.01.2016 10:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A písm. b) ze smlouvy o úvěru č. 99037516371 ve výši 3.000.000 Kč

- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A

Typ vztahu

písm. b) do celkové výše 3.000.000 Kč, doba vzniku do 31.10.2027

- pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A písm. c) do celkové výše 6.000.000 Kč, vzniklé do 30.04.2028

- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy B do celkové výše 600.000 Kč, doba vzniku do 30.04.2028

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8956/2022-804

Pořadí k 27.10.2022 10:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8956/2022-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8956/2022-804

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8956/2022-804

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.003.902 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jizdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:16:41. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

V-5255/2023-804

Pořadí k 27.07.2023 10:16

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:16:41. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín V-5255/2023-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:16:41. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín V-5255/2023-804

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

CZECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohožská 1102/27,
74235 Odry, RČ/IČO: 27786358

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

CZECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohožská
1102/27, 74235 Odry, RČ/IČO: 27786358

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu v katastru nemovitostí:

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010.

V-3188/2010-804

Pro: CZECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohožská 1102/27, 74235 Odry RČ/IČO: 27786358

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.01.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy, jak u oceňované, tak u srovnávané nemovitosti.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,02
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,448}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,426}$$

1. Stavba výroby č.p. 1102

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(20,60*14,80)+2,72	=	307,60
	4,50*14,80	=	66,60
Podkroví	4,50*14,80+1,22*3,38	=	70,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	307,60	6,30	6,30	1 937,88
	66,60	2,70	6,30	419,58
Podkroví	70,72	2,50	2,50	176,80
Součet	444,92			2 534,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 534,26 / 444,92	= 5,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	444,92 / 2	= 222,46 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(25,10*14,80)*(4,25)+(2,72)*(2,65)	=	1 586,00 m ³
	(25,10*14,80)*(0,10)	=	37,15 m ³
Podkroví/půda	(25,10*14,80)*(4,70/2)+(((4,00*3,38)*2)/2)+(((4,00*3,38)*2)/2)+(1,22*3,38)*((2,27-2,00)/2+2,00)	=	908,82 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 586,00 m ³
	NP	37,15 m ³
Podkroví/půda	Z	908,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 531,97 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) desky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. min. 29 cm	S	100
3. Stropy	ano, SDK	S	100
4. Krov, střecha	střecha polovalbová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	plastová, střešní	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr, dlažba, koberec	S	100
15. Vytápění	akumulační nádrž ve zdi pod schodištěm, kterou vyhřívá elektrická patrona - pro podlahové vytápění v 1.NP sociálního zázemí a pro podkroví, dále v podkroví klimatizace - teplo + chlad	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchový kout	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	odvětrání, mříž	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,80	100	0,46	0,37
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	N	1,30	100	1,54	2,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	N	2,20	100	1,54	3,39
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					103,87
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0387

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	9,05	14	150	9,33	0,8444
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	19,55	84	100	84,00	16,4220
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,90	14	100	14,00	1,1060
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	9,82	84	100	84,00	8,2488
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,79	14	60	23,33	0,6509
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,67	14	55	25,45	0,1705
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,64	14	65	21,54	1,4303
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	3,75	14	45	31,11	1,1666
10. Schody	P	0,80	100,00	0,46	0,37	0,36	14	100	14,00	0,0504
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,08	14	65	21,54	0,6634
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,21	14	40	35,00	0,7735
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,71	14	65	21,54	1,6607
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,62	14	47	29,79	1,3763
15. Vytápění	N	1,30	100,00	1,54	2,00	1,93	14	35	40,00	0,7720
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	7,99	14	37	37,84	3,0234
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,87	14	35	40,00	0,3480
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,77	14	45	31,11	0,2395
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	14	30	46,67	0,1820
23. Vnitřní hygienická vybavení	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,26	14	45	31,11	1,0142
25. Ostatní	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,64	14	55	25,45	1,6899
Opotřebení:										41,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9497
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7912
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0387
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 099,38
Plná cena: 2 531,97 m ³ * 4 099,38 Kč/m ³	=	10 379 507,18 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,8 % /100)	*	0,582
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 040 873,18 Kč
Koeficient pp	*	0,426
Cena stavby CS	=	2 573 411,97 Kč
Stavba výroby č.p. 1102 - zjištěná cena	=	2 573 411,97 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	25,00 m
Profil studny:	120 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	25,00 m * 1 210,- Kč/m	+	30 250,- Kč
Základní cena celkem		=	30 250,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	101 156,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 50 = 12,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$		*	0,880
		=	89 017,28Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 720,- Kč/ks		+	12 720,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	12 720,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	42 535,68 Kč
opotřebení čerpadel 12,0 %		*	0,880
		=	37 431,40 Kč

Upravená cena čerpadel		+	37 431,40 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	126 448,68 Kč
Koeficient pp		*	0,426
Cena stavby CS		=	53 867,14 Kč
Studna - zjištěná cena		=	53 867,14 Kč

3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	128,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>1 274,-</u>
Plná cena: 128,00 m ² * 1 274,- Kč/m ²	=	163 072,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků (stanoveno odhadem)
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %
Koeficient opotřebení: (1 - 26,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp	*	0,733
Cena stavby CS	=	<u>119 531,78 Kč</u>
	*	0,426
	=	<u>50 920,54 Kč</u>

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - zjištěná cena = **50 920,54 Kč**

4. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přístřešek 6,50*2,03 =	13,20	3,00 m
	13,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Přístřešek (6,50*2,03)*(3,00) =	39,59
Obestavěný prostor - celkem:		39,59 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 231,25
Plná cena: 39,59 m ³ * 2 231,25 Kč/m ³	=	88 335,19 Kč
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9

Plná cena stavby bez základů	=	79 501,67 Kč
-------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků (stanoveno odhadem)

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	53 027,61 Kč
*	0,426
=	22 589,76 Kč
=	22 589,76 Kč

Přístřešek - zjištěná cena

5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

100,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

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

* 1,0000

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

* 3,0750

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **430,50**

Plná cena: 100,00 m * 430,50 Kč/m

= **43 050,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 60 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,433
=	18 640,65 Kč
*	0,426
=	7 940,92 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= **7 940,92 Kč**

6. Pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,448$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup k pozemkům	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,950 * 0,448 = 0,404$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 533,-	0,404		619,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1580/8	371	619,33	229 771,43
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1580/9	131	619,33	81 132,23
Stavební pozemky - celkem			502		310 903,66

Pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9 - zjištěná cena celkem = 310 903,66 Kč

7. Pozemek parc. č. 1585/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,448$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup k pozemkům, přes pozemek parc. č. 1585/3 dle územního plánu Odry vede místní rozvod tepla, venkovní vedení elektrické sítě VN 1kV - 35 kV v návrhu ke zrušení, dle sdělení ČEZ Distribuce a.s. vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV a cizí energetické vedení, dle sdělení GasNet s.r.o. STL plynovod	I	-0,09

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,910$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 0,910 * 0,448 = 0,387$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 533,-	0,387		593,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1585/3	673	593,27	399 270,71
Stavební pozemek - celkem			673		399 270,71

Pozemek parc. č. 1585/3 - zjištěná cena celkem = 399 270,71 Kč

8. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1580/9 Jehličnaté keře I	1 090,-	- 10 %	14 roků 981,-	1,00 ks 981,-
na pozemku p.č.: 1580/9 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 10 %	14 roků 981,-	3,00 ks 2 943,-
Součet:				3 924,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	1 765,80 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	1 765,80 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Stavba výroby č.p. 1102	2 573 412,- Kč
2. Studna	53 867,- Kč
3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	50 921,- Kč
4. Přístřešek	22 590,- Kč
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	7 941,- Kč
6. Pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9	310 904,- Kč
7. Pozemek parc. č. 1585/3	399 271,- Kč
8. Trvalé porosty	1 766,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	3 420 672,- Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	3 420 670,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Stavba výroby č.p. 1102

Pohořská č.p. 1102/27, Odry, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 – zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pohořská č.p. 1102/27, Odry, okres Nový Jičín	371 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1175 m ² , studna, přístřešek, zpevněná plocha, trvalé porosty, přístup (oceňované pozemky parc. č. 1580/8 a 1580/9 jsou součástí uzavřeného areálu, v rámci, kterého je přístup přes pozemek parc. č. 1580/1, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s. - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno. Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 1580/6 sloužící ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. 1580/9 – pozemky na sebe navazují, zatížený pozemek parc. č. 1580/6 je součástí uzavřeného areálu, ale nezajišťuje adekvátní přístup k oceňovaným nemovitým věcem, jelikož navazuje na část pozemku parc. č. 548/1 (ve vlastnictví ČR), na kterém se nachází příkop a trvalé porosty. Ze strany oceňovaného volně přístupného pozemku parc. č. 1585/3 je přístup přes pozemek parc. č. 1579/1, který je ve vlastnictví města Odry – nejedná se o zpevněnou ani	stavba výroby č.p. 1102 - 1.NP zádveří, schodišťový prostor, dílna, úklidová místnost, sociální zázemí (chodba, denní místnost - kuchyňská linka s elektrickou indukční deskou, šatna ženy, WC ženy, sprcha – plastový sprchový kout, WC muži a šatna muži), podkroví chodba, kancelář + balkón, WC personál, jednací místnost + kancelář – kuchyňská linka, zčásti půda, elektrické rozvody (ano, 380V, dle osoby přítomné při prohlídce připojení ke trafostanici, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a nachází se na pozemku parc. č. 1580/4, který je ve vlastnictví Agro Odersko, a.s.), rozvody vody vedou do vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a ten je

					<p>nezpevněnou cestu), parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav (zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav), dle územního plánu Odry jsou oceňované nemovité věci regulovány jako VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby, přes pozemek parc. č. 1585/3 dle územního plánu Odry vede místní rozvod tepla, venkovní vedení elektrické sítě VN 1kV – 35 kV v návrhu ke zrušení, dle sdělení ČEZ Distribuce a.s. vede nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV a cizí energetické vedení, dle sdělení GasNet s.r.o. STL plynovod</p>	<p>připojen k vodovodu, připojení k veřejné kanalizaci - ne, rozvody odpadu vedou do vedlejší části objektu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a ten je připojen k veřejné kanalizaci, plyn ne, vytápění - akumulací nádrž, kterou vyhřívá elektrická patrona - pro podlahové vytápění v 1.NP sociálního zázemí a pro podkrovní klimatizace - teplo + chlad, ohřev vody - bojler, v dílně sekční vrata na elektrický pohon, kamerový systém, soulad s KN</p>
1	Valšov č.p. 136, okres Bruntál	1010 m ²	skeletová	velmi dobrý	<p>pozemek 2523 m², bezproblémový přístup, parkovací možnosti vlastní pozemek, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, dle územního plánu jako SV-N plochy smíšené výrobní – výroba a skladování, občanská vybavenost, dále příjezdová cesta, zpevněné plochy, trvalé porosty, pozemek parc. č. 11/7 a 11/8 ochranné pásmo dráhy - železniční trati</p>	<p>stavba pro výrobu a skladování č.p. 136, stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, půda k využití, elektrické rozvody, závěsné radiátory, ústřední vytápění, septik, připojení k vodovodu, sekční vrata, soulad s KN</p>
2	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	363 m ²	cihlová	velmi dobrý	<p>pozemek 1445 m², zpevněná plocha, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup (přes pozemek parc. č. 766 ve vlastnictví města Lipník nad Bečvou, který navazuje na pozemek parc. č. 8 ve vlastnictví soukromé osoby - věcné břemeno ve prospěch majitele srovnávaného objektu nebylo zjištěno), parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav (lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav), dle územního plánu Lipník nad Bečvou jsou srovnávané nemovité věci regulovány jako BV – plocha pro bydlení venkovské, pozemek parc.</p>	<p>stavba pro výrobu a skladování – kanceláře a balkon (podkrovní), sklady, sociální zázemí (šatny, toalety), elektrické rozvody, připojení k vodovodu, septik, plyn ne, zdroj vytápění nezjištěno, topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, sekční vrata, soulad s KN</p>

					č. 10/1 věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení	
3	Velké Heraltice, okres Opava	720 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1235 m ² , zpevněná plocha, venkovní úpravy, trvalé porosty, bezproblémový přístup, parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav (lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav), dle územního plánu Velké Heraltice jsou srovnávané nemovité věci regulovány jako OK-7 – plocha komerčních zařízení, dle územního plánu ochranné pásmo hřbitova	stavba občanského vybavení č.p. 17 – výrobní a skladovací prostory, kanceláře, sociální zázemí (podkroví), dílenské a skladovací prostory, kanceláře, sociální zázemí (1.NP), elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, plyn ano, zdroj vytápění plynový kotel, topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, sekční vrata, zvedací plošina o nosnosti 500 Kg, nesoulad s KN
4	Palkovice, okres Frýdek-Místek	1161 m ²	smíšená	velmi dobrý	pozemek 8400 m ² , čerpací stanice, zpevněná plocha, trvalé porosty, součástí oploceného areálu, bezproblémový přístup (dle popisu bude zajištěn spoluvlastnickým podílem na společném vjezdu s parkovištěm), parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav (lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav), dle územního plánu Palkovice jsou srovnávané nemovité věci regulovány jako VS – plochy smíšené výrobní, dle územního plánu ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické sítě VN 22 kV, chráněná ložisková území	stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, zemědělská stavba bez čp/če, půda, výrobní prostory, kanceláře, sociální zázemí, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, kanalizace, plyn ano, zdroj vytápění kotel, topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody bojler, vrata, soulad s KN
5	Oderská, Studénka, okres Nový Jičín	843 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 8984 m ² , zpevněná plocha, trvalé porosty, součástí oploceného areálu, přístup (nezjištěno), parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav (lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav), dle územního plánu Studénka jsou srovnávané nemovité věci regulovány jako VZ – plochy výroby a skladování, dle územního plánu 2x plynovod s ochranným pásmem a 2x	jiná stavba bez čp/če, vedlejší stavba nezapsaná a nezakreslená v KN, 1.NP dílny a sociální zázemí, v patře kancelářské prostory a bytová jednotka 2+1 s balkónem, elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, plyn nezjištěno, zdroj vytápění kamna, topná tělesa závěsné

										ochranné pásmo elektroenergetického zařízení, pozemek parc. č. 2166/3 věčné břemeno cesty, pozemek parc. č. 2166/3 a 2986 věčné břemeno podle listiny	radiátory, ohřev vody nezjištěno, vrata, 2x kanál pro opravu vozidel
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 zastavěná plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 801,98 Kč	0.92	9 017,82 Kč	0.95	0.94	0.9	1	1.18 ¹	0.95	0.9009477	10 009,26 Kč
2	17 128,93 Kč	0.91	15 587,32 Kč	1	1	1	1	1.05	1.02	1.071	14 553,99 Kč
3	12 486,11 Kč	0.93	11 612,08 Kč	1	0.97	1	1	1.1	1.02	1.08834	10 669,53 Kč
4	18 070,37 Kč	0.9	16 263,33 Kč	1	0.92	0.9	1	1.5 ²	0.94	1.16748	13 930,29 Kč
5	18 386,71 Kč	1	18 386,71 Kč	1	0.95	1	0.9	1.39 ³	0.96	1.140912	16 115,80 Kč
Celkem průměr											13 055,77 Kč
Minimum											10 009,26 Kč
Maximum											16 115,80 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 614,79 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10 440,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15 670,57 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] srovnávaný vzorek má lepší vlastnosti - velikost pozemku, bezproblémový přístup, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a zatížení inženýrskými sítěmi											
² [K5; č.4] srovnávaný vzorek má lepší vlastnosti - velikost pozemku, příslušenství, bezproblémový přístup, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a zatížení inženýrskými sítěmi											
³ [K5; č.5] srovnávaný vzorek má lepší vlastnosti - velikost pozemku, trvalé porosty a lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, konstrukce, příslušenství a způsob vytápění. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, možnosti záplav, zatížení inženýrskými sítěmi, podkroví, připojení k inženýrským sítím a septik. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – přístup, možnosti záplav, není zatížen inženýrskými sítěmi, podkroví, připojení k inženýrským sítím, jímka a zvedací plošina o nosnosti 500 Kg. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, příslušenství, bezproblémový přístup, možnosti záplav, menší zatížení inženýrskými sítěmi a připojení k inženýrským sítím. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, trvalé porosty, možnosti záplav, v patře bytová jednotka a připojení k inženýrským sítím. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

13 055,77 Kč/m²

* 371 m²

= 4 843 692 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 844 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3.420.670,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4.844.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1580/8 (výměra 371 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba výroby č.p. 1102), 1580/9 (výměra 131 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) a 1585/3 (výměra 673 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) v obci Odry, okres Nový Jičín, katastrální území Odry na listu vlastnictví č. 2868.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.844.000,- Kč

Slovy: čtyřimilionyosmsetčtyřicetčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.01.2024



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005788/2024

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, situace v mapě, ortofoto mapa, výřez z povodňové mapy, výřez z územního plánu, inženýrské sítě, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 25 INS 17320 / 2023 pro INSKOL v.o.s.				
Okres: CZ0804 Nový Jičín		Obec: 599701 Odry		
Kat.území: 709085 Odry		List vlastnictví: 2868		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný				
Vlastnické právo		Identifikátor		
CZECH-BAG Odry s.r.o. "v likvidaci", Pohořská 1102/27, 74235 Odry		27786358		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1580/8	371	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Odry, č.p. 1102, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1580/8				
1580/9	131	ostatní plocha	manipulační plocha	
1585/3	673	ostatní plocha	manipulační plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno chůze a jízdy				
Oprávnění pro				
Parcela: 1580/9				
Povinnost k				
Parcela: 1580/6				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 04.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010.				
V-3188/2010-804				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávek ze smlouvy č. 10000385578:				
1. budoucích pohledávek do výše 3.000.000,- Kč, splatnost do 10.1.2014				
2. budoucích pohledávek z úvěrů do celkové výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.1.2016				
3. pohledávek na vrácení bezúvodného obohacení do celkové výše 7.000.000,- Kč, vzniklých nejpozději do 31.7.2016				
4. budoucích pohledávek na náhradu škody a smluvní pokuty do celkové výše 700.000,- Kč, doba vzniku do 31.7.2016				
Oprávnění pro				
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054				
Povinnost k				
Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2013.				
V-109/2013-804				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
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 08.01.2024 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín
Kat.území: 709085 Odry

Obec: 599701 Odry
List vlastnictví: 2868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy č. 10000562618:

1. existující pohledávky do výše 1.000.000,- Kč s konečnou splatností dne 14.1.2017
2. budoucí pohledávky
 - smlouva o revolvingovém úvěru do výše 1.000.000,- Kč s konečnou splatností dne 14.1.2017
 - pohledávky z úvěrů do výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2021
 - pohledávky ze smluvních pokut do výše 400.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022
 - pohledávky na náhradu škody do výše 4.000.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022
 - pohledávky vzniklé z bezdůvodného obohacení do výše 5.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 30.6.2022
3. budoucí pohledávky na náhradu škody a smluvní pokuty do výše 500.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2022

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Pořadí k 29.01.2016 10:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000562618 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 10:18:01. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

V-886/2016-804

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A pism. b) ze smlouvy o úvěru č. 99037516371 ve výši 3.000.000 Kč
- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A

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 08.01.2024 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599701 Odry
Kat.území: 709085 Odry List vlastnictví: 2868
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- pism. b) do celkové výše 3.000.000 Kč, doba vzniku do 31.10.2027
- pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy A pism. c)
do celkové výše 6.000.000 Kč, vzniklé do 30.04.2028
- budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. bodě 1.1 zástavní smlouvy jako Dluhy B
do celkové výše 600.000 Kč, doba vzniku do 30.04.2028
- Oprávnění pro*
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054
- Povinnost k*
Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3
- Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis proveden
dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804
- Pořadí k* 27.10.2022 10:49
- Související zápisy*
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis
proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804
- Související zápisy*
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis
proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804
- Související zápisy*
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000862649 ze dne
27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 10:49:01. Zápis
proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Nový Jičín V-8956/2022-804
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 1.003.902 Kč s příslušenstvím
- Oprávnění pro*
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jizdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
- Povinnost k*
Parcela: 1580/8, Parcela: 1580/9, Parcela: 1585/3
- Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 3288581/23/3202-80547-
800503 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:16:41.
Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Nový Jičín V-5255/2023-804
- Pořadí k* 27.07.2023 10:16
- Související zápisy*

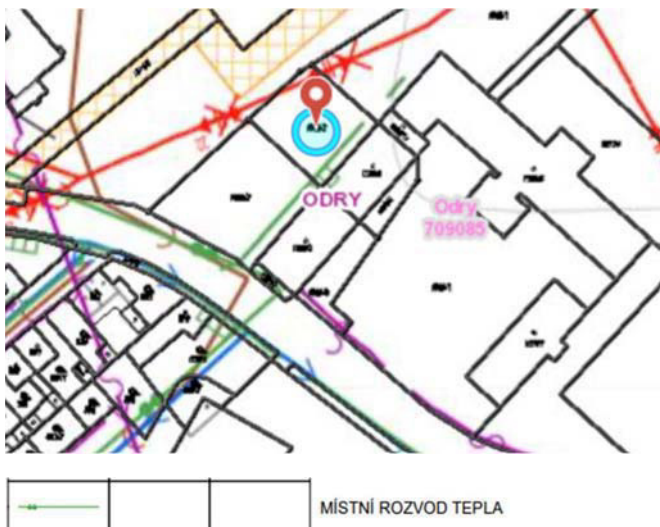
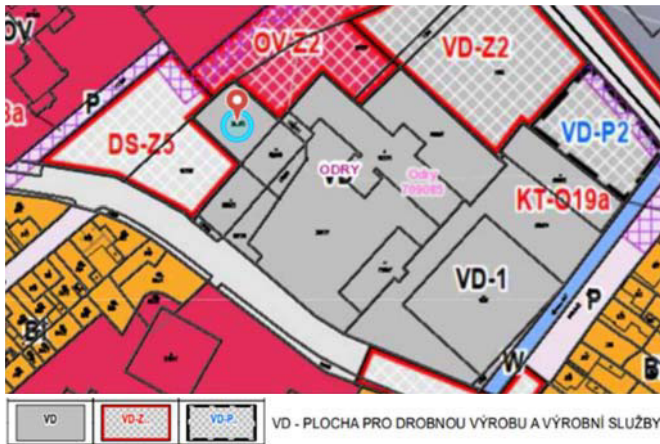


Situace v mapě, ortofoto mapa





Výřez z územního plánu



 VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1kV - 35kV

 NÁVRH NA ZRUŠENÍ

PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB (VD)

VYUŽITÍ HLAVNÍ:

- drobná výroba, výrobní služby;

VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním;

72

Územní plán Odry

- stavby a zařízení pro drobnou výrobu a výrobní služby, tj. stavby určené pro řemeslnou a jinou drobnou výrobu, služby mající charakter drobné výroby, u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti přesahující za hranici ploch;
- nevýrobní služby;
- servisy a opravy zemědělských strojů a neveřejné čerpací stanice;
- stavby autoopraven, autoservisů, garáží pro nákladní, osobní automobily;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- sběrné dvory;
- areál pro technické zabezpečení obce;
- hygienické a stravovací zařízení pro zaměstnance, administrativní budovy;
- související parkoviště a stavby nezbytných zařízení technické a dopravní infrastruktury;
- byt majitele-správce, resp. pronajímatele areálu jako doplňková funkce k již vybudovanému areálu;
- oplocení areálů;
- v ploše VD-1, VD-Z2, VD-P2 rostlinná výroba a skladování;
- v plochách stabilizovaných nutno akceptovat průchod stávající dopravní a technické infrastruktury a návrh koridorů KD-O..., KT-O... v rozsahu dle výkresu č. I/B.2., č. I/B.3 – I/B.5.;

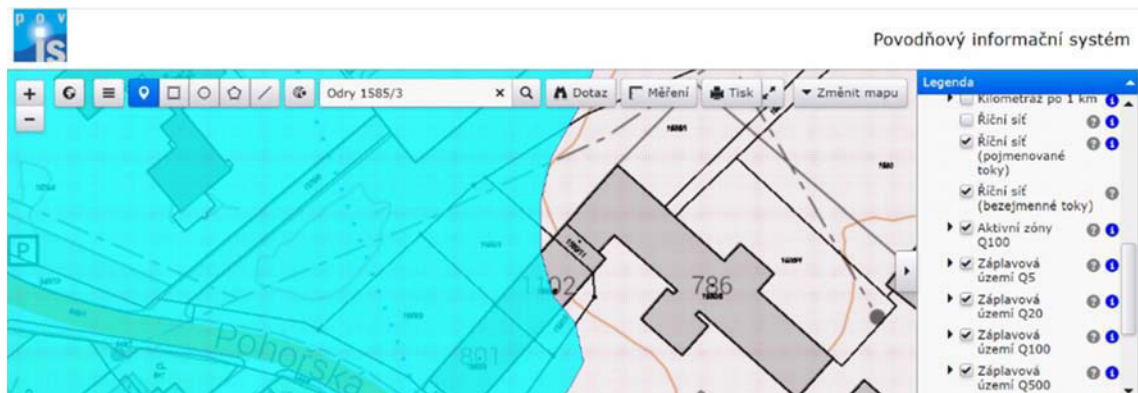
VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:

- stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- ostatní stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným (stavby pro veřejnou vybavenost, bydlení, rekreaci, průmyslovou a živočišnou výrobu apod.);
- umístění nových stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší, nebudou-li vybaveny účinným odlučovacím zařízením zejména z hlediska tuhých znečišťujících látek;
- stavby a úpravy staveb narušující krajinný ráz;

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:

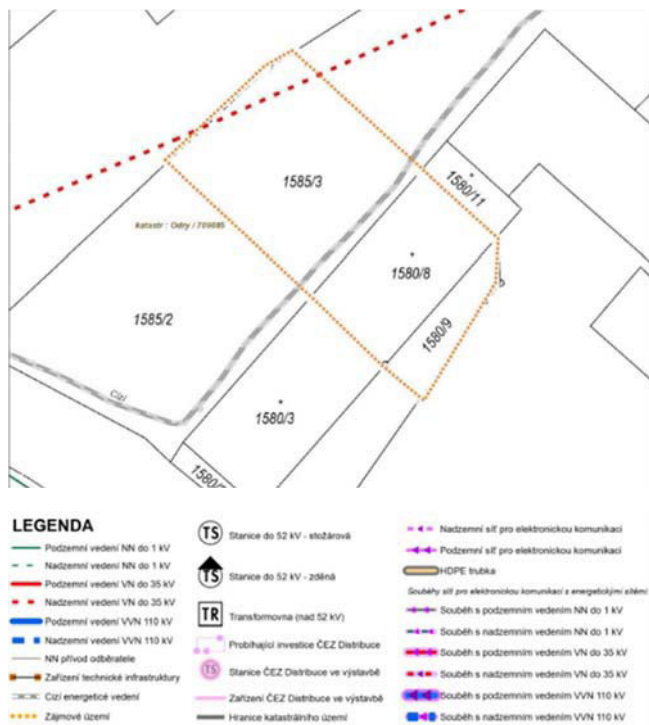
- výšková regulace zástavby v nově vymezených areálech max. 2 NP a podkrovní;
- nová zástavba bude dle danosti území přednostně polouzavřená, resp. uzavřená, bude respektovat charakter okolní zástavby;
- koeficient maximální míry využití pozemků max. 0,6;

Výřez z povodňové mapy

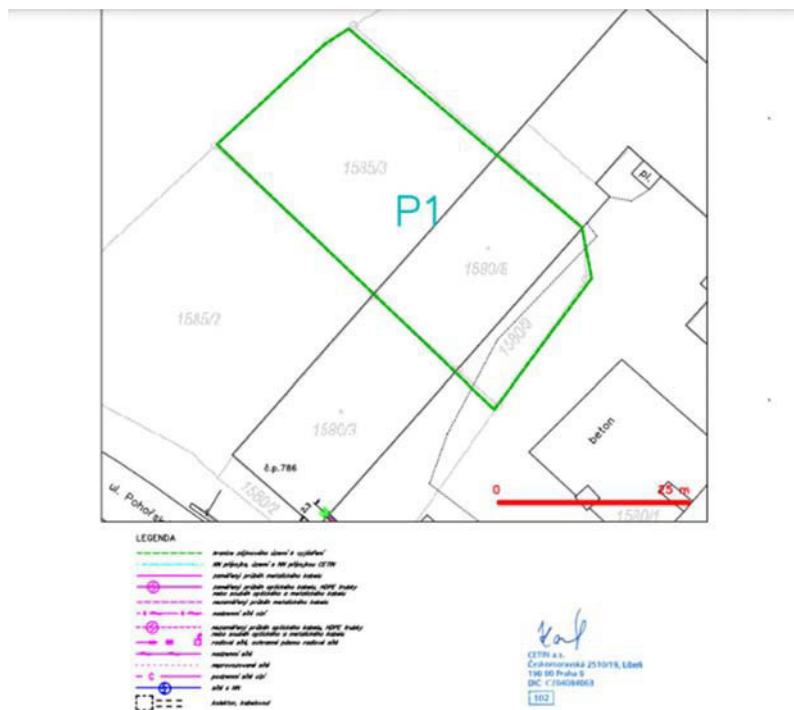


Inženýrské sítě

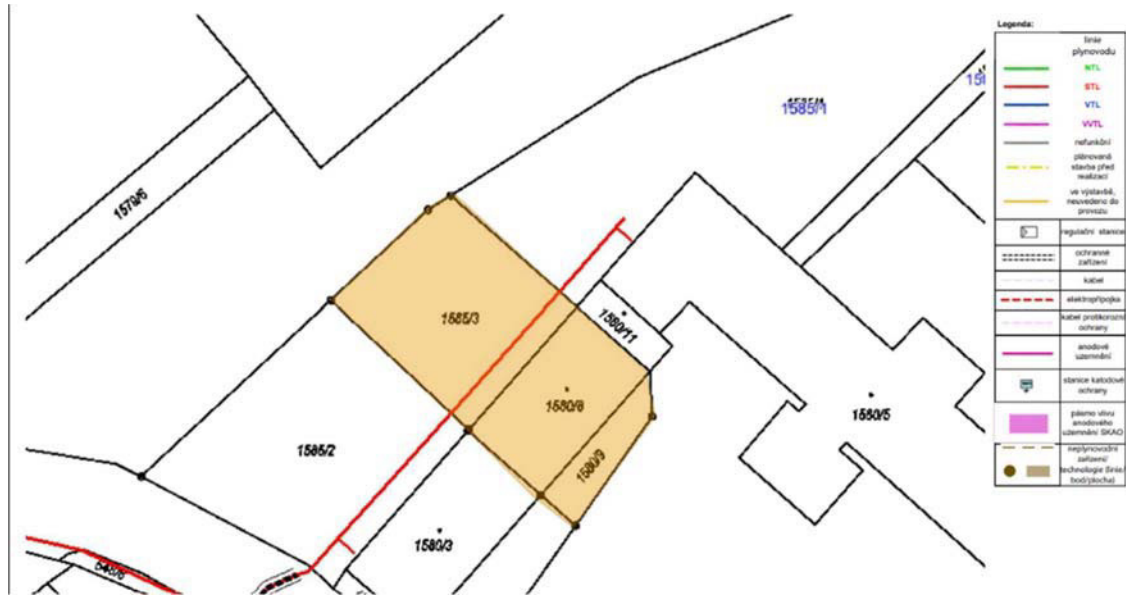
ČEZ Distribuce a.s.



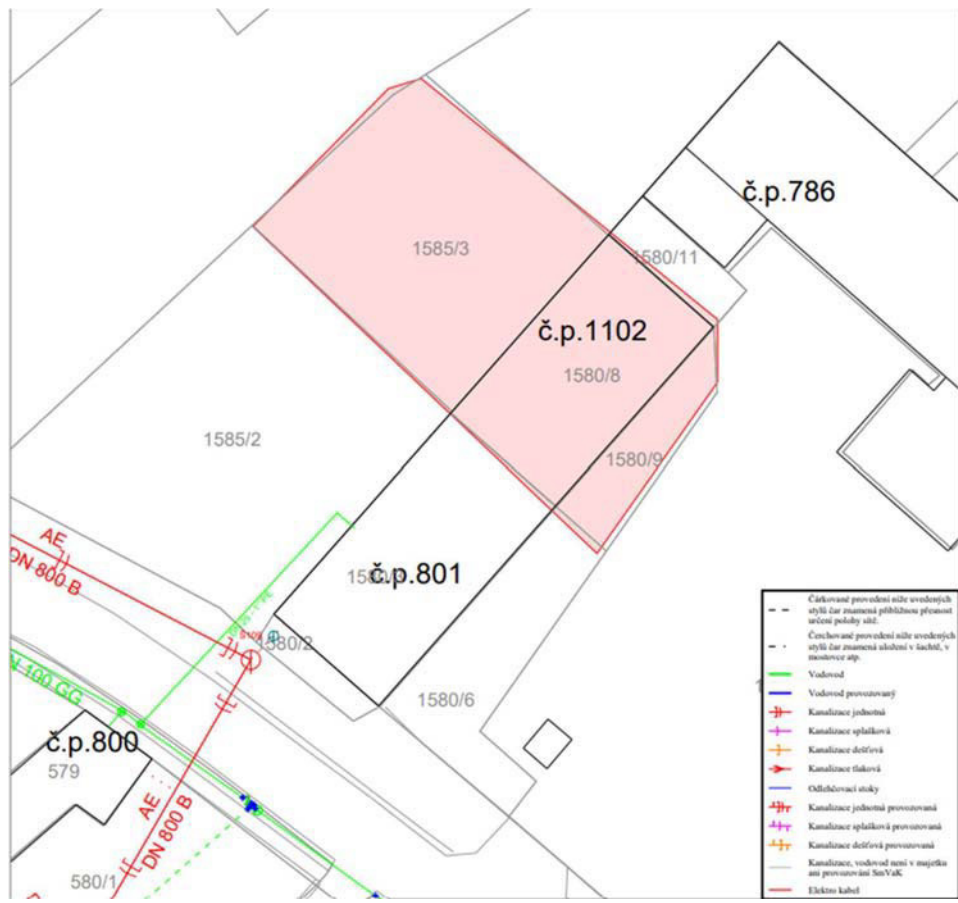
Síť elektronických komunikací CETIN a.s.



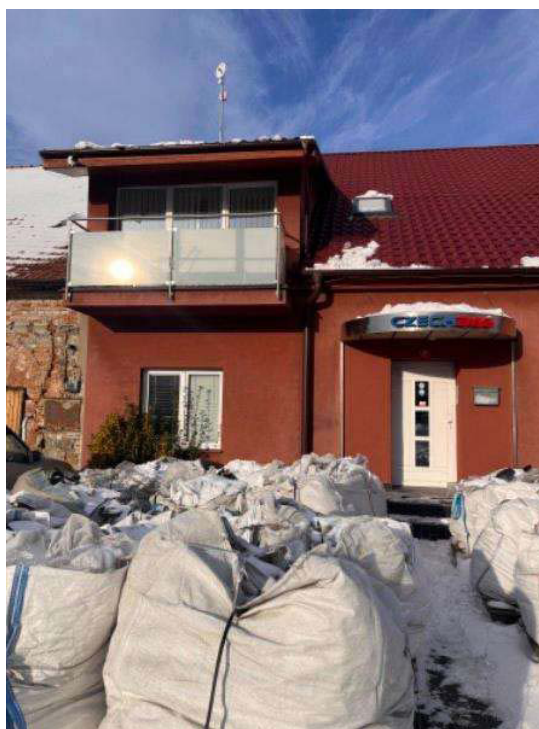
GasNet s.ro.



SmVaK a.s.



Fotodokumentace předmětu ocenění





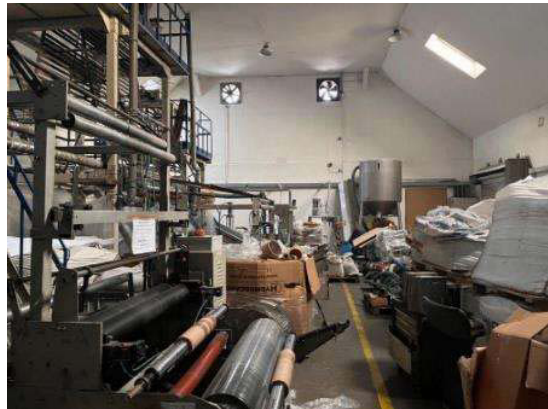


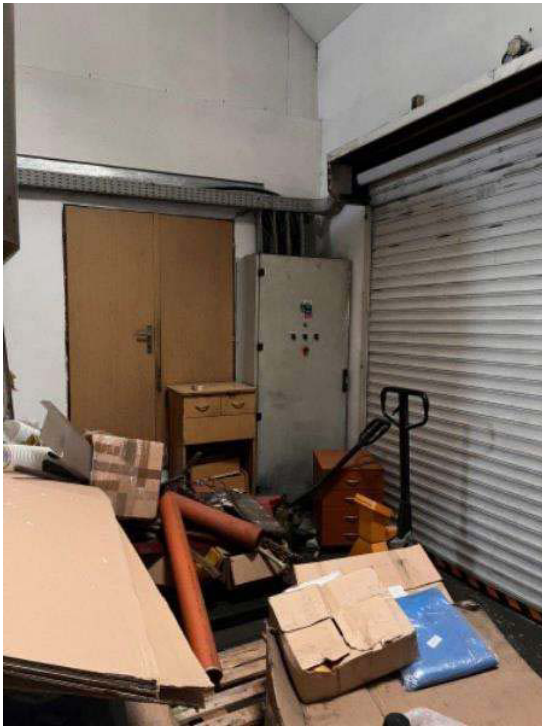
























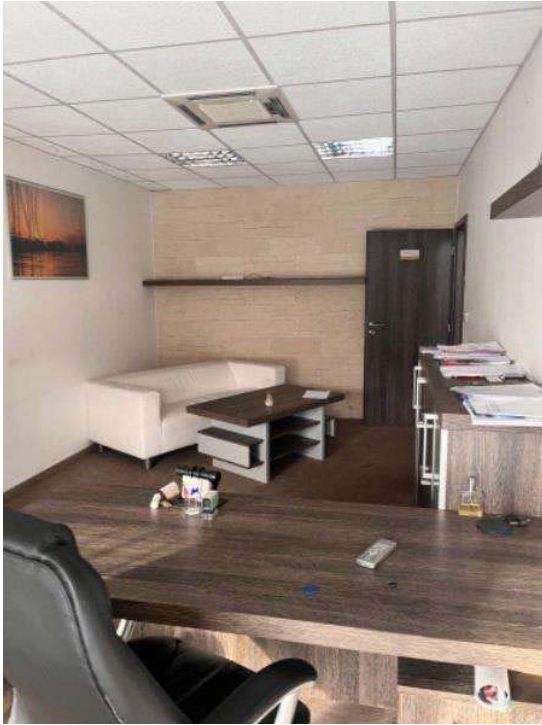




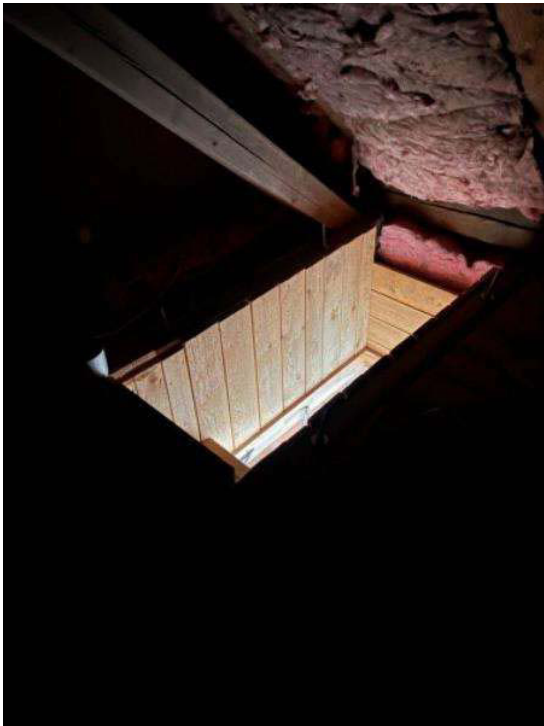














Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

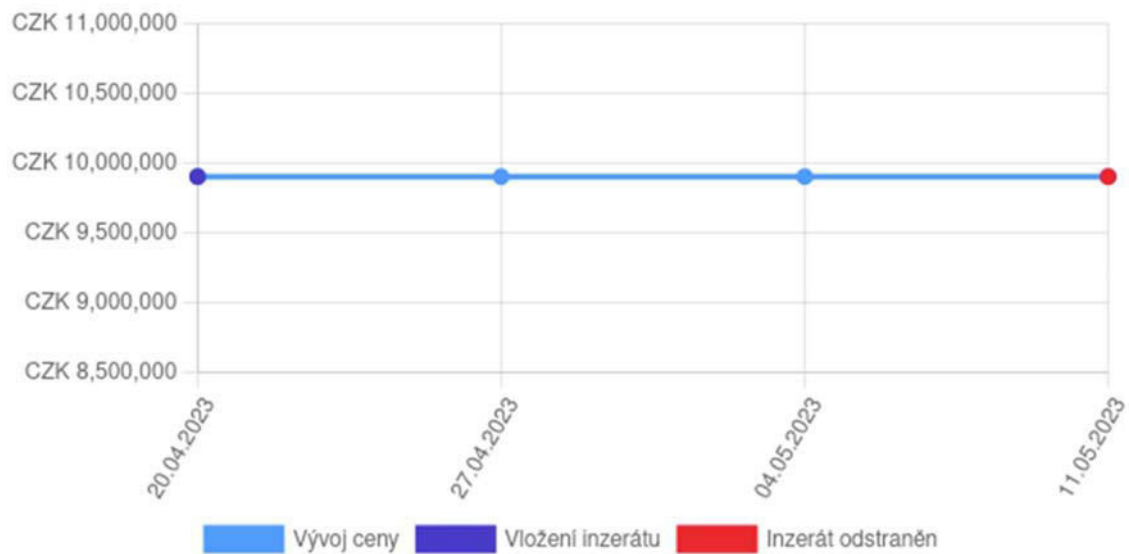


Nebytový prostor / kancelář, 1010 m², Valšov č.p. 136, okres Bruntál

Celková cena: 9 900 000 Kč

Lokalita: Valšov č.p. 136, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

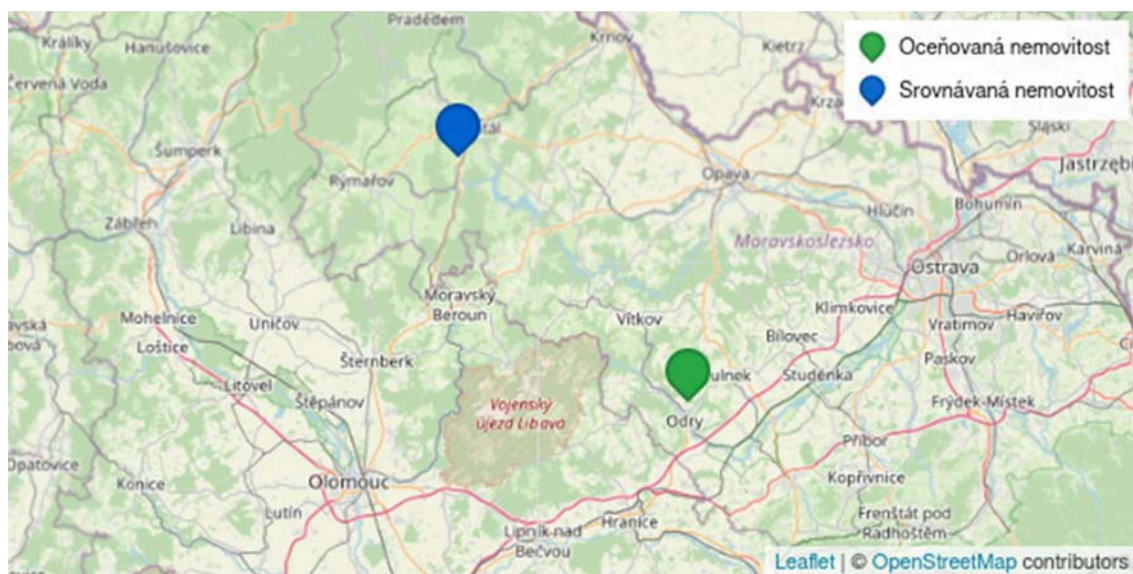
Lokalita	Valšov č.p. 136, okres Bruntál	Cena	9 900 000 Kč
Konstrukce	Skeletová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	1010 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Septik
Voda	Vodovod		

Prodej stolařské dílny s možností převzetí vybavení - CNC stroje, materiál a další stroje. Samostatně stojící budova bývalého kravína přestavěná a kolaudovaná na provoz stolařské dílny. Jednopodlažní budova s velkorysími skladovými prostory v půdním prostoru. První rekonstrukce nemovitosti a rekolaudace kravína na objekt stolárny proběhla v roce 2008. Kompletní rekonstrukce střechy včetně krytiny, nová fasáda a zateplení proběhlo v roce 2012. Nemovitost je v dobrém technickém stavu bez nutnosti do nemovitosti investovat. Železobetonový nosný skelet, betonové stropy a podlahy, železobetonové vazníky, prostor mezi nosnou konstrukcí vyzděny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

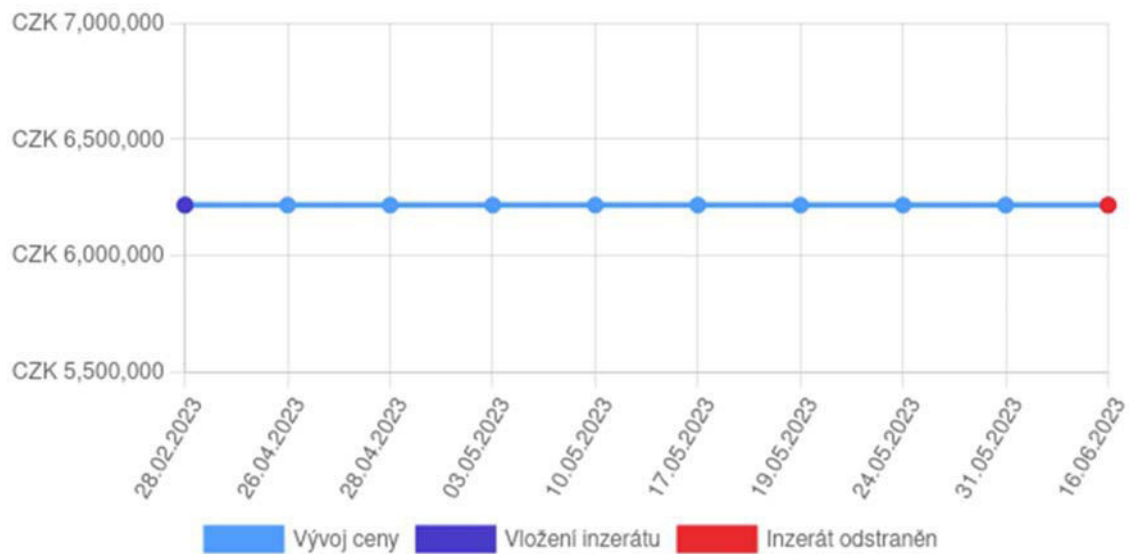


Nebytový prostor / kancelář, 363 m², Lipník nad Bečvou, okres Přerov

Celková cena: 6 217 800 Kč

Lokalita: Lipník nad Bečvou, okres Přerov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

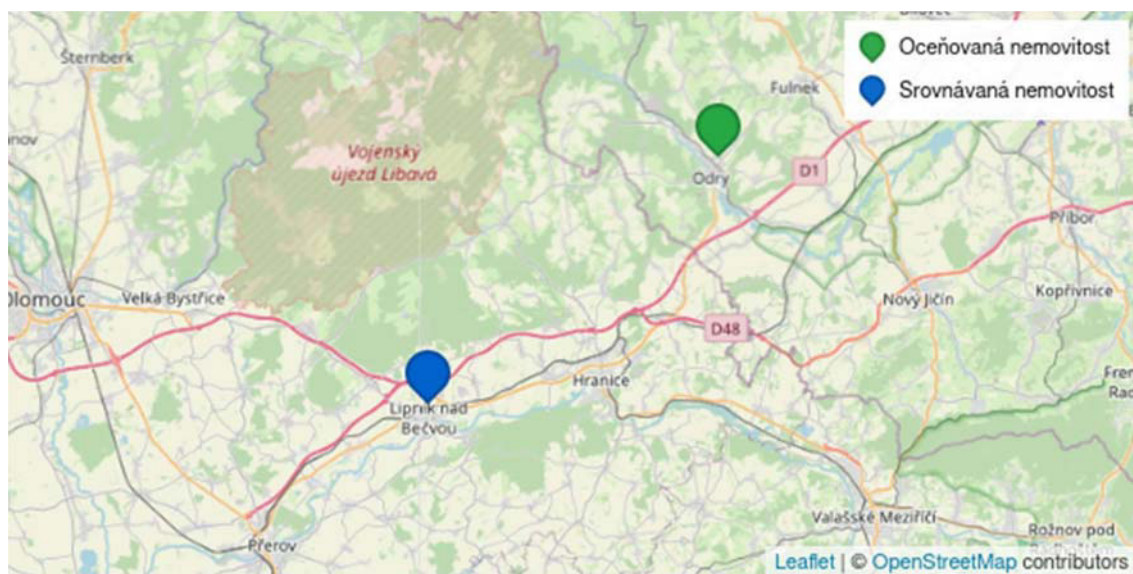
Lokalita	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	Cena	6 217 800 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1445 m ²	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	Zastavěná plocha	363 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Septik
Voda	Vodovod		

Nabízíme Vám k prodeji výrobní a skladovací objekt v obci Trnávka. V objektu jsou kanceláře, sklady, šatny, toalety. V přízemí je velká vybavená autodílna, do které se vejde bez problémů nákladní auto. Celý objekt je ve výborném stavu bez nutnosti další investice. Před budovou je vlastní parkoviště pro dvacet aut. Nabídka je vhodná pro firmy a řemeslníky hledající výrobní nebo skladovací halu a kanceláře na jednom místě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

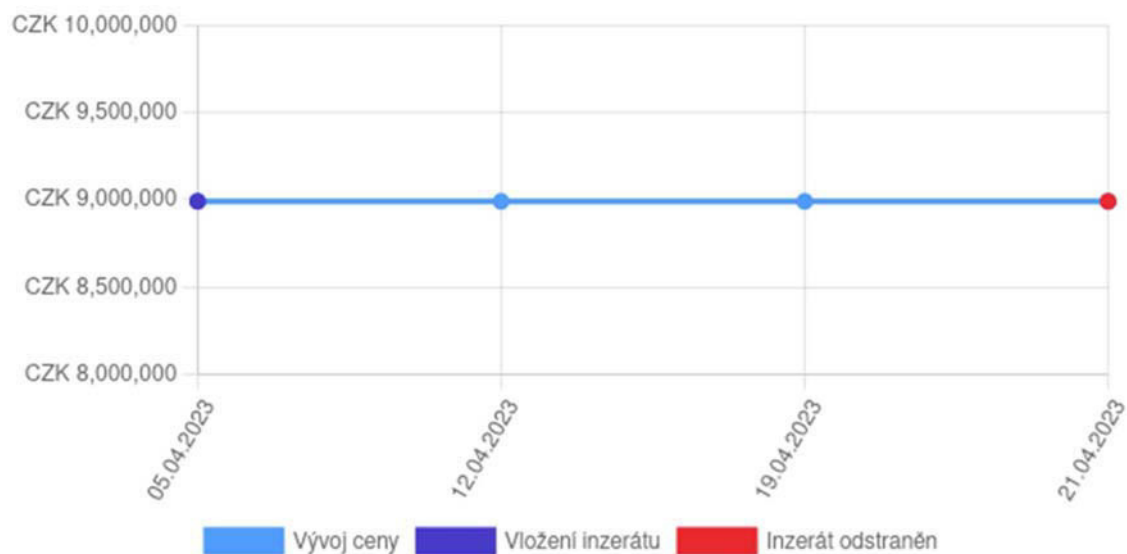


Nebytový prostor / kancelář, 720 m², Velké Heraltice, okres Opava

Celková cena: 8 990 000 Kč

Lokalita: Velké Heraltice, okres Opava

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

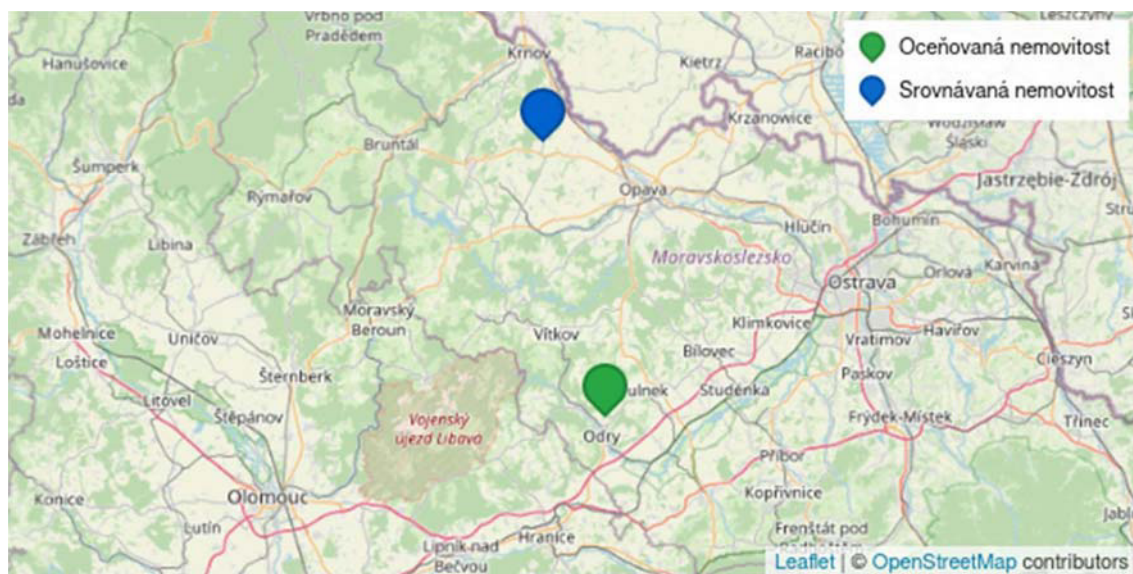
Lokalita	Velké Heraltice, okres Opava	Cena	8 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1235 m ²
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Voda	Vodovod
Zastavěná plocha	720 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Jímka	Plyn	Plynovod

Exkluzivně nabízíme komerční objekt pro lehkou výrobu a skladování v obci Sádek s dobrým přístupem do Opavy. Užitná plocha - v 1.NP na celkové ploše 558 m² je dílenských prostor 287 m², skladů 70 m², ostatní plochy jsou zázemí - šatny, WC kanceláře a manipulační prostory, ve 2.NP je výrobních prostor 113 m², skladovacích 209 m² (nosnost podlah 500kg/m²), kanceláře 143 m² a ostatní prostory jsou zázemí vč. soc. zařízení, kuchyněk a manipulační plochy. Pro dodávání materiálu do 2.NP je k dispozici zvedací plošina o nosnosti 500 kg. Objekt je vytápěn plynovým kotlem a je napojen na veřejnou vodovodní síť. Celkový stav nemovitosti je velmi dobrý a provozovat se dá okamžitě. U objektu je parkoviště pro cca 10 vozidel.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

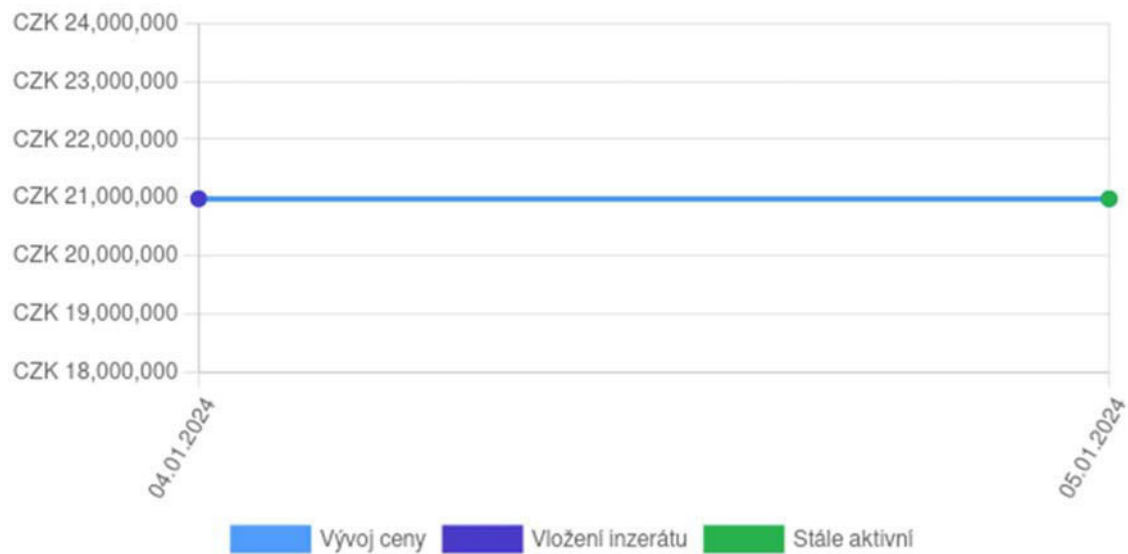


Nebytový prostor / kancelář, 1161 m², Palkovice, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 20 979 700 Kč

Lokalita: Palkovice, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Palkovice, okres Frýdek-Místek	Cena	20 979 700 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Zastavěná plocha	1161 m ²

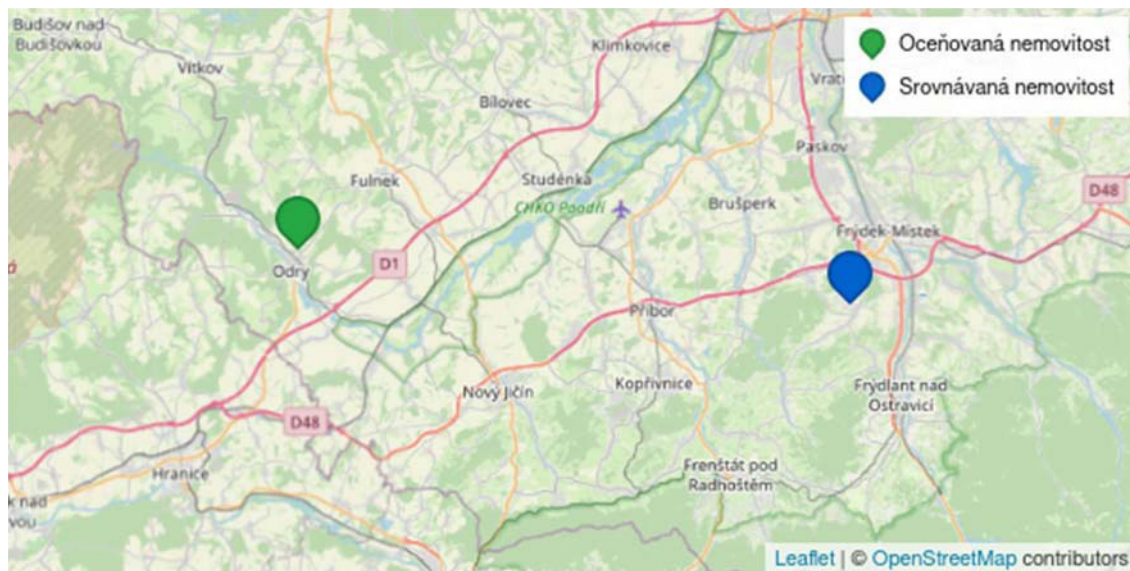
Areály Palkovice část „A“ Nabízíme k prodeji komerční objekt typu průmyslový areál, část „A“ o rozloze 8400 m² s hlavní administrativní budovou po rekonstrukci s výrobními halami, vlastním kotlem, toaletami a budovou, vlastní čerpací stanicí na motorovou naftu s kapacitou 22 tisíc litrů po revizi a bojler na TUV s kapacitou 1500 litrů. Tato strategická lokalita je ideální pro podnikání a nabízí mnoho výhod. Co můžete očekávat od této nemovitosti: Objekt je bývalým mechanizačním střediskem, které nyní nabízí širokou škálu možností využití. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu a byla nedávno rekonstruována. Díky kompletnímu stavebnímu pozemku je možné provádět další rozvoj a adaptace. Dostatek parkovacích míst: Nemovitost je vybavena dostatečným množstvím parkovacích míst pro zaměstnance a zákazníky, což zvyšuje její atraktivitu. Veškerá infrastruktura: V areálu jsou zavedeny veškeré potřebné služby, včetně vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Budova byla nedávno zrekonstruována a má novou střechu a plastová okna. Zabezpečení: Celý areál je oplocen a nové rozvody topení a vody zajišťují pohodlí a efektivitu. Informace o územním plánu VS jsou obsaženy ve fotogalerii. Tato nemovitost je ideální pro investory, kteří hledají stabilní zdroj příjmů. S výhodnou položkou v centru Palkovic a širokým spektrem možností využití budete mít jistotu, že vaše investice bude mít dlouhodobý úspěch. Areál lze koupit i celý či různou kombinací částí objektu, kde společný vjezd s parkovištěm bude rozdělen ideálním podílem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

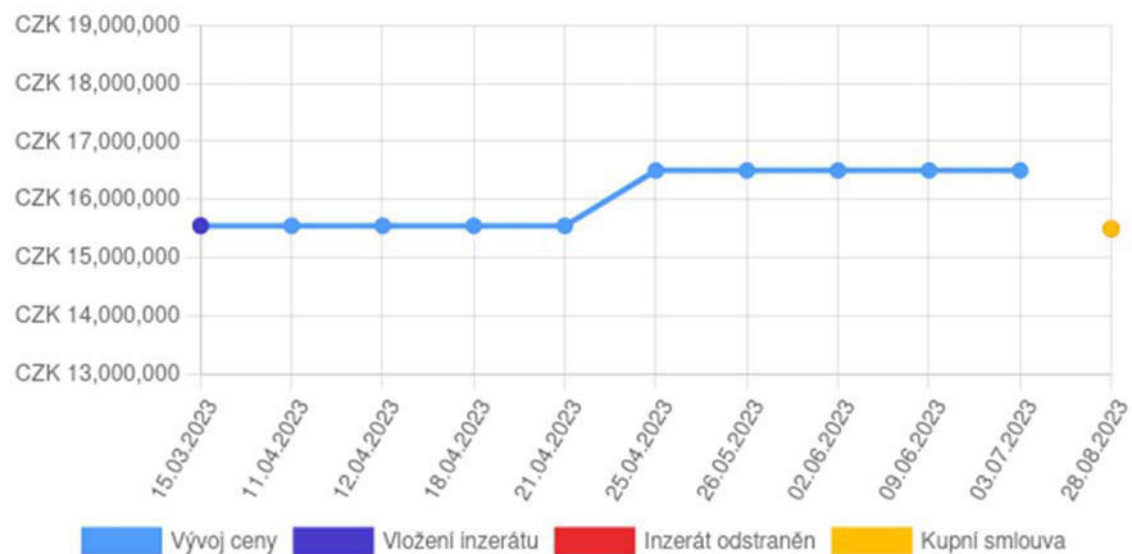


Nebytový prostor / kancelář, 843 m², Oderská, Studénka, okres Nový Jičín

Celková cena: 15 500 000 Kč

Lokalita: Oderská, Studénka, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Oderská, Studénka, okres Nový Jičín	Cena dle KS	15 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2023	Číslo řízení	V-6016/2023-804
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	8984 m ²	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	1	Voda	Vodovod
Zastavěná plocha	843 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji oplocený areál s celkovým pozemkem 8.984 m² ve Studénce na velmi lukrativním místě u dálnice na Ostravu. Areál je v současné době používán jako autoservis pro nákladní a osobní vozidla, který je plně vybaven a takto se prodává. V přízemí areálu naleznete autoservis pro osobní vozidla, který je kompletně vybavený k servisu vozidel. V dalších prostorách naleznete autoservis se dvěma kanály pro servis a údržbu velkoprostorových vozidel – kamiónů. V přízemí rovněž naleznete další kompletně vybavené prostory k servisu všech vozidel a šatny se zázemím pro personál. V patře pak naleznete zcela nově zrekonstruované kanceláře pro personál a bytovou jednotku 2+1 s WC a koupelnou a balkónem. Před areálem je plocha, která je schopna pojmout 20 až 30 kamiónů.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

