

ZNALECKÝ POSUDEK Č. N43897/18

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

OBJEKT Č.P. 48 A DALŠÍ STAVBY A POZEMKY, K.Ú.ZÁDVEŘICE, OBEC ZÁDVEŘICE - RAKOVÁ OKRES ZLÍN

**OBJEDNATEL:**

GESTORE v.o.s
(INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA HRACÍ KARTY S.R.O.)
ČECHYŇSKÁ 361/16
602 00 BRNO

ZNALECKÝ ÚKOL:

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY
OBJEDNATELE V RÁMCI DRAŽBY V INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ

DATUM OCENĚNÍ:

11. ČERVENCE 2018

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V SRPNU A ZÁŘÍ 2018

VYHOTOVENÍ PDF

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	5
2.4 PRÁVNÍ STAV	6
3 METODY	8
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	8
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	8
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	11
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	11
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	11
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i>	11
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i>	12
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	12
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	13
4.1 POPIS.....	13
4.1.1 <i>Budova restaurace</i>	13
4.1.2 <i>Budova tiskárny</i>	13
4.1.3 <i>Venkovní úpravy a inženýrské sítě</i>	14
4.1.4 <i>Popis ostatních pozemků</i>	14
4.2 SWOT ANALÝZA	16
4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ.....	17
4.3.1 <i>Metoda věcné hodnoty</i>	17
4.3.2 <i>Metoda výnosová</i>	17
4.3.3 <i>Metoda porovnávací</i>	22
5 ZÁVĚR.....	23
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	23
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA	23
PŘÍLOHY	24
ZNALECKÁ DOLOŽKA	50

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu (příp. tržní hodnotu) nemovitých věcí (dále i jako „nemovitosti“), tj. stavby č.p. 48 včetně pozemků, vše zapsáno na LV č. 879, k.ú. Zádveřice, okr. Zlín. Posudek je zpracován pro potřeby objednatele, za účelem dražby.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Zádveřicích, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 879, k.ú. Zádveřice, obec Zádveřice-Raková, okres Zlín:

- pozemková parcela č. 537/1 o výměře 14.924 m²,
- pozemková parcela č. 537/5 o výměře 967 m²,
- pozemková parcela č. 537/6 o výměře 357 m²,
- pozemková parcela č. 537/17 o výměře 3.047 m²,
- pozemková parcela č. 537/18 o výměře 194 m²,
- pozemková parcela č. 537/19 o výměře 92 m²,
- pozemková parcela č. 537/21 o výměře 59 m² s na pozemku stojící stavbou bez č.p./č.ev.,
- pozemková parcela č. 537/23 o výměře 1.002 m²,
- pozemková parcela č. 537/26 o výměře 152m²,
- pozemková parcela č. 552/1 o výměře 251 m²,
- pozemková parcela č. 1305/1 o výměře 3.343 m² s na pozemku stojící stavbou bez č.p. 48,
- pozemková parcela č. 1035/3 o výměře 530 m² s na pozemku stojící stavbou č.p. 48,
- pozemková parcela č. 1306/1 o výměře 2.182 m²,
- pozemková parcela č. 1306/3 o výměře 465 m²,
- pozemková parcela č. 1306/4 o výměře 48 m²,
- pozemková parcela č. 1306/5 o výměře 24 m²,
- pozemková parcela č. 1306/9 o výměře 497 m²,
- pozemková parcela č. 1306/13 o výměře 16 m²

a další dále popsané stavby a věci nezapsané/nepodléhající zápisu v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

Předmět ocenění je umístěn v jižní okrajové části obce Zádveřice-Raková v těsné návaznosti na silnici č. 49 spojující města Zlín a Vizovice. Z této silnice vede přímý sjezd k předmětu ocenění a rovněž k čerpací stanici pohonných hmot, která je situována v bezprostředním sousedství. Rovněž se zde nachází autobusová zastávka „Zádveřice – Raková, Zádveřice“. Okolní zástavba je tvořena zmíněnou ČSPH, dále pak z východní strany uliční zástavbou samostatně stojících rodinných domů. Zbývající pozemky jsou volné, nezastavěné a nachází se na nich trvalé travní porosty. Zbývající zástavba je situována blíže centru obce. Obcí Zádveřice-Raková prochází železniční trať spojující města Otrokovice a Vizovice. Vlaková stanice je situována v pěší docházkové vzdálenosti cca 650 m od předmětu ocenění. V Zádveřicích se nachází sídlo obecního úřadu, mateřská škola, základní škola, zastávka autobusu, prodejna potravin, restaurace a vlaková stanice. Dle veřejně dostupných informací je v Zádveřicích provedena plynofikace, kanalizace a veřejný vodovod. Krajské město Zlín, kde je dostupná zbývající občanská vybavenost, se nachází ve vzdálenosti cca 12 km. Vizovice jsou situovány ve vzdálenosti cca 4 km od předmětu ocenění.



Předmětem ocenění je bývalá budova motorestu s kongresovými prostory vybudovaná v polovině 80.ých let a později adaptovaná (přestavěná) na restauraci a výrobní prostory (tiskárna) se skladovacími plochami. Přestavba byla provedena v roce 1996 a poslední přístavba haly byla realizována v roce 2000. Součástí předmětu ocenění jsou pozemky, z části sloužící jako parkovací a manipulační plochy, zbývající plochy jsou tvořeny travním porostem. Součástí celého komplexu je rovněž čistírna odpadních vod.

Převážná většina ploch slouží pro výrobu (tiskárna), část je využívána jako kanceláře. Součástí objektu je rovněž zájezdni restaurace. Před budovou je dostatečná kapacita parkovacích ploch (pro zaměstnance i hosty restaurace).

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 28.6.2018, LV č. 879, k.ú. Zádveřice, obec Zádveřice-Raková, okres Zlín,
- fotokopie katastrální mapy vyhotovené z webového rozhraní www.cuzk.cz,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 30.12.2012 mezi společností Hrací karty, s.r.o. jako pronajímatelem a společností Cardbox Packaging Slušovice s.r.o. jako nájemcem,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 37.12.2016 mezi společností Hrací karty, s.r.o. jako pronajímatelem a společností Cardbox Packaging Slušovice s.r.o. jako nájemcem,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 4.5.2017 mezi společností Hrací karty, s.r.o. jako pronajímatelem a společností Roadhouse s.r.o. jako nájemcem,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 20.11.2012 mezi společností Hrací karty, s.r.o. jako pronajímatelem a společností SHOCart, spol. s r.o. jako nájemcem,
- fotokopie vyúčtování pojistného u pojistné smlouvy č. 20833674-32 k datu 29.6.2018,
- elektronickou verzi přehledu nájemních vztahů (*xls.),
- fotokopie kupní smlouvy uzavřené mezi JUDr. Josef Cupka (insolvenční správce) a společností Hrací karty, s.r.o. (jako kupující) dne 21.9.2012 a
- znalecký posudek č. 5687-530/2018 vypracovaný společností XP invest, s.r.o. – Znalecký ústav (Mgr. Tomáš Doležal) dne 4.4.2018.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- územní plán obce Zádveřice-Raková uveřejněný na Internetu
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz

- www.mestaobce.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 11. července 2018 za účasti pana Floriana Scharla a dalších nájemců.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné

úplné a náleží společnosti Hrací karty, s.r.o. se sídlem v Hutská 1788/16, 141 00 Praha 4 – Záběhlce, IČ 269 77 729.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad. Z dostupných podkladů (Znalecký posudek č. 5687-530/2018) bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č. 7/84 ze dne 25.7.1984, které vydal stavební úřad MNV ve Vizovicích.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech následující zástavní práva:

- zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1, IČ 273 97 050 v celkové výši 23.000.000,- Kč (splatnost dne 30.9.2016). Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč., z. ze dne 1.10.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2012.
- zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1, IČ 273 97 050 k zajištění pohledávky do výše 10.500.000,- Kč (splatnost dne 30.9.2013). Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč., z. ze dne 30.12.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2012.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – pohledávka v celkové výši 2.150.476,- Kč, oprávněný Česká republika, vykonává Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, 182 00 Praha Libeň.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – pohledávka v celkové výši 373.762,- Kč, oprávněný Česká republika, vykonává Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, 182 00 Praha Libeň.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – pohledávka ve výši 243.411,- Kč, oprávnění pro Česká republika, vykonává Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 761 86 Zlín. Zároveň je zřízen závazek nezajistit zást. práv. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – existující pohledávky v celkové výši 2.080.094,- Kč, oprávnění pro Česká republika, vykonává Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, 110 00 Praha 1. Zároveň je zřízen závazek nezajistit zást. práv. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Dle výpisu z katastru nemovitostí bylo zahájeno exekuční řízení. Bližší informace viz LV č. 879 v příloze tohoto posudku.

Ve prospěch oceňovaných nemovitostí je zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 26.8.1997. Oprávnění se vztahuje k pozemkům parc. č. 1305/1, 1306/1 a 1306/13. Povinnost se vztahuje k pozemkům parc. č. 1306/10 a 1306/6. Smlouva o věcném břemeni V3 6085/1997.

Dále je zřízeno věcné břemeno spojené s užíváním čističky odpadních vod na pozemkové parcele č. 537/21. Oprávnění se vztahuje k pozemkovým parcelám č. 1306/10 a 1306/6. Smlouva o věcném břemeni V3 97/1994.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy k nebytovým prostorům

Objednatel poskytl Znalci aktuální přehled nájemních vztahů a fotokopie uzavřených nájemních smluv, platných ke dni ocenění. Z výše uvedených podkladů vyplývá, že aktuálně (červenec 2018) se v předmětu ocenění nachází tři nájemci. Jedná se o společnosti Cardbox Packaging s.r.o., Roadhouse s.r.o. a SHOCart, spol. s r.o.

Nájemce	Předmět nájmu	Kč/měsíc bez DPH	Konec nájemního vztahu
Cardbox Packaging s.r.o.	Prostory tiskárny, kanceláře, šatny a sociální zázemí, 20 ks parkovacích míst	220.000 Kč	31.12.2023 (možnost opce)
Cardbox Packaging s.r.o.	Kanceláře ve 2.NP	13.500 Kč	Doba neurčitá
Roadhouse s.r.o.	Prostory restaurace, zázemí, salónek, 15 ks parkovacích míst a vybavení kuchyně	75.000 Kč*	30.4.2020 (možnost opce 5 let)
SHOCart, spol. s r.o.	Prostory v tiskárně	30.000 Kč	Doba neurčitá

* v uvedené výši nájemného je zahrnuté rovněž vybavení kuchyně a záloha za služby

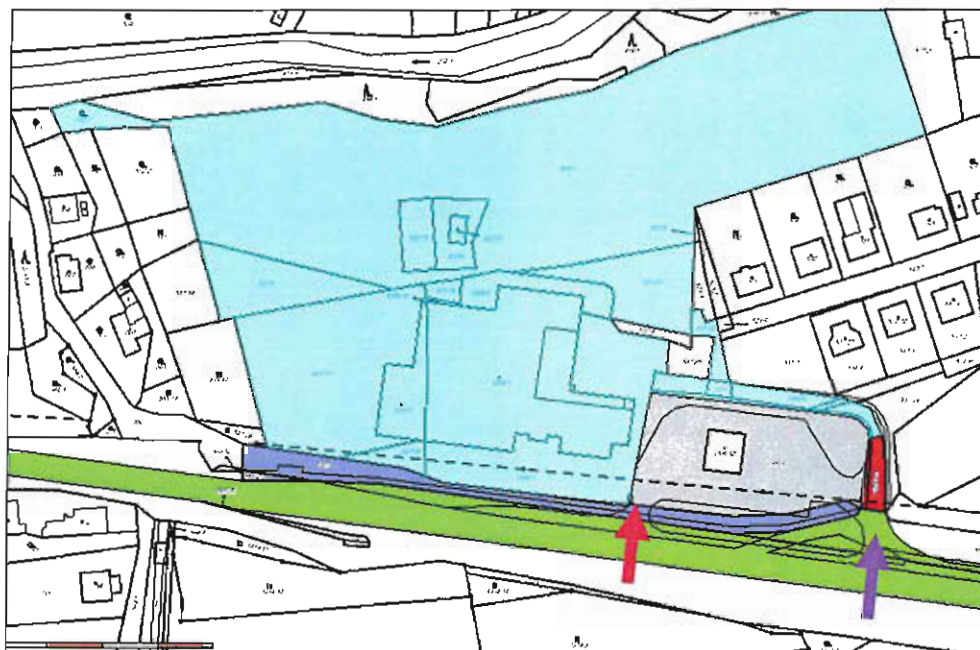
Přístup

Předmět ocenění je přístupný dvě možnými variantami. Parkoviště před restaurací (červená šipka) je přístupné z veřejné komunikace (zelená barva – v majetku České republiky a fialová barva – v majetku obce Zádveřice-Raková) a dále přes pozemek třetí osoby (šedá barva – Ondrová Slávka) – je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy.

Druhá varianta, využívaná především pro provoz nákladní dopravy je naznačena fialovou šipkou. Z veřejné komunikace vede přes pozemek třetí osoby (červená barva – Ondrová Slávka) – je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy.

Obě tyto varianty jsou dle zjištění při místním šetření užívány.

Předmět ocenění je v následujícím snímku vyznačený modrou barvou.



3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl nezaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo

kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku."

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) nemovitostí pro potřeby objednatele v rámci insolventního řízení.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn cenou obvyklou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy cenu obvyklou nejde stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných

ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS

Předmět ocenění byl kolaudován v roce 1984 a od té doby prošel celou řadou úprav, přestaveb, modernizací a přístaveb. V současné době se zde nachází provozovna restaurace a dále hala pro lehkou výrobu (papírenská výroba a tiskárna) s přílehlými technickými a kancelářskými prostory. Budovy jsou podsklepené, část pak se dvěma nadzemními podlažími. Hlavní vstup do budovy je z jižní strany – z parkoviště před budovou. Vzhledem k modelaci terénu se ve dvorní části nachází krytá rampa pro nakládku a vykládku nákladních automobilů.

4.1.1 BUDOVA RESTAURACE

Jedná se o podsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím a stavebně upraveným podkrovím. Sedlová střecha se štítem orientovaným do ulice je protažena až na okolní upravený terén a utváří tak charakter fasády. Zbývající část je zastřešena plochou střechou. V prostoru 1.PP se nachází kotelná, sklady, chladírny a sociální zázemí. 1.PP je přístupné z dvorního traktu ze zastřešené rampy. V 1.NP se nachází prostory restaurace, kuchyně se zázemím, sociální zázemí a kancelářské prostory. V podkroví jsou kancelářské prostory.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Základové konstrukce jsou betonové s provedenou hydroizolací. Střecha je v části sedlová, ve zbývající ploše pak plochá. Střešní krytina je tvořena kombinací střešních tašek a živičných pásů. Vnitřní schodiště je železobetonové. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, bílé barvy s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou prosklené či plné v závislosti na účelu využití daných prostor. Podlahy jsou tvořeny převážně textilní krytinou (koberec), dále pak keramickou dlažbou či PVC. Vnitřní omítky jsou hladké opatřené nátěrem v bílé barvě či ve světlých odstínech. Vnější fasáda je u uliční strany rovněž hladká v bílém provedení. Sokl je obložen kabřincovým páskem a v místě sedlové střechy je realizováno dřevěné podbití tmavě hnědé barvy. V prostoru sociálního zázemí a kuchyně je proveden keramický obklad stěn. Rozvody elektro 220 V, 380 V, teplé a studené vody a zemního plynu. Vytápění a ohřev TUV je ústřední. Součástí provozu je rovněž zabezpečovací zařízení (kamerový systém) a vzduchotechnika. V objektu je rovněž zřízen nákladní výtah.

Technický stav

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání. Stavba je průběžně udržována a modernizována.

Stáří stavby

Dle dostupných podkladů pochází budova z roku 1984.

4.1.2 BUDOVA TISKÁRNY

Jedná se o podsklepenou budovu se dvěma nadzemními podlažími s plochou střechou. V prostoru 1.PP, který je díky modelaci terénu přístupný z dvorního traktu, se nachází kotelná, sociální zázemí, sklady a další provozní prostory. Hlavní výrobní plochy, šatny pro zaměstnance, kancelářské plochy a sociální zázemí jsou situovány v 1.NP. Ve 2.NP se nachází opět kancelářské prostory a sociální zázemí pro zaměstnance. Dále je součástí rovněž ubytovna, kde se v 1.PP nachází kotelná a v 1.NP a 2.NP jsou umístěny pokoje včetně sociálního zázemí.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je tvořena především montovaným železobetonovým skeletem. V části jsou rovněž zděné konstrukce. Část, převážně později realizované přístavby jsou z ocelových profilů. Vodorovné nosné konstrukce jsou buď železobetonové, v části pak z trapézových plechů. Střecha je plochá s krytinou z asfaltových pásů. Vnitřní schodiště je železobetonové. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, bílé barvy s izolačním dvojsklem. V části jsou pak okna dřevěná, případně z luxferových tvárnic. Vrata

jsou shrnovací částečně prosklená. Vnitřní dveře jsou prosklené či plné v závislosti na účelu využití daných prostor. Podlahy jsou tvořeny textilní krytinou (koberec), dále pak keramickou dlažbou či PVC. Ve výrobních plochách je realizována průmyslová podlaha z leštěného betonu. Vnitřní omítky jsou hladké opatřené nátěrem v bílé barvě či ve světlých odstínech. Vnější fasáda je u uliční strany rovněž hladká v bílém provedení. Sokl je obložen kabřincovým páskem. Rozvod elektro 220 V, 380 V, teplé a studené vody a zemního plynu. Vytápění a ohřev TUV je ústřední. Součástí provozu je rovněž zabezpečovací zařízení (kamerový systém) a vzduchotechnika. V objektu je rovněž zřízen nákladní výtah.

Technický stav

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání. Stavba je průběžně udržována a modernizována.

Stáří stavby

Dle dostupných podkladů pochází budova z roku 1984. V roce 1996 byla dokončena západní přístavba (dvoupodlažní objekt) a jednopodlažní expediční hala na východní straně. V roce 2000 byla přistavěna jednopodlažní skladová hala v jihozápadní části.

4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení
- zpevněné plochy – obalovaná asfaltová směs, silniční panely
- vodovod
- kanalizace
- ČOV
- přípojka plynu

4.1.4 POPIS OSTATNÍCH POZEMKŮ

Součástí ocenění jsou i následující pozemky, na kterých se nenacházejí dle výpisu z katastru nemovitostí evidované stavby v k.ú. Zádveřice a obci Zádveřice-Raková:

- pozemková parcela č. 537/1 o výměře 14.924 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 537/5 o výměře 967 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 537/6 o výměře 357 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 537/11 o výměře 315 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 537/17 o výměře 3.047 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 537/18 o výměře 194 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 537/19 o výměře 92 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 537/23 o výměře 1.002 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 537/26 o výměře 152 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 552/1 o výměře 251 m², zapsaná jako zahrada,
- pozemková parcela č. 1306/1 o výměře 2.182 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1306/3 o výměře 465 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1306/4 o výměře 48 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1306/5 o výměře 24 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1306/9 o výměře 497 m², zapsaná jako ostatní plocha a
- pozemková parcela č. 1306/13 o výměře 16 m², zapsaná jako ostatní plocha.

Popis

Část pozemkových parcel je zastavěna budovami motorestu a tiskárny. Na pozemkových parcelách č. 1306/1, č. 537/18 a č. 537/17 se nacházejí zpevněné plochy buď z obalované asfaltové směsi, případně ze silničních panelů. Značná část pozemků je vedena jako plochy sídlení zeleně a nachází se na nich trvalý travní porost. Na pozemkové parcele č. 537/21 se nachází čistírna odpadních vod.

Územní plán

Snímek z územního plánu obce Zádveřice-Raková je uveden v následujícím obrázku. Předmět ocenění je přibližně vyznačen červeným oválem. Dle uvedeného územního plánu jsou oceňované pozemky vedeny v několika různých skupinách funkčního využití – DS, TV, Z a OK.

DS – Plochy silniční dopravy

hlavní využití:

- silniční doprava

přípustné:

- související technická infrastruktura
- doprovodná zeleň
- odstavené plochy
- čerpací stanice
- protihluková opatření

ZV – plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství

hlavní využití:

- zařízení pro zabezpečování zásobování vodou
- zařízení sloužící pro odvádění a likvidaci dešťových a odpadních vod

přípustné:

- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná zeleň

Z* – plochy sídelní zeleně

hlavní využití:

- sídelní zeleň

přípustné:

- související dopravní a technická infrastruktura
- drobné stavby pro zabezpečení zemědělské produkce
- vodní toky a plochy

nepřípustné

- všechny ostatní činnosti

OK – plochy občanského vybavení – komerční zařízení

hlavní využití:

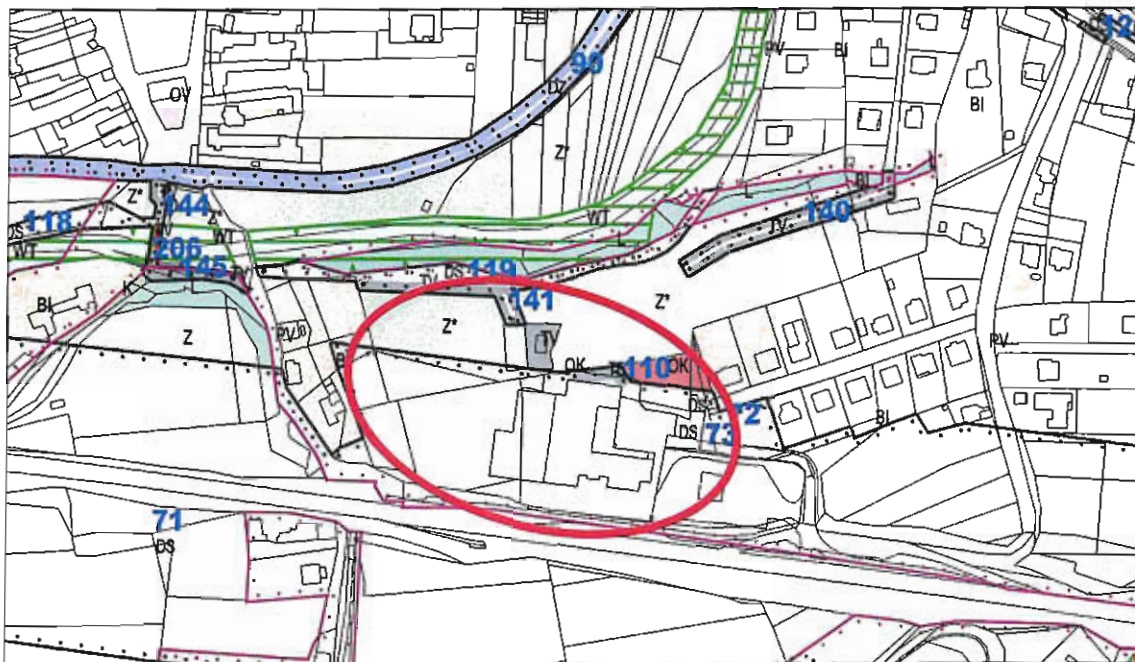
- nevýrobní služby

přípustné:

- sídelní zeleň
- plochy souvisejících veřejných prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- související služby
- v omezeném rozsahu doplňkové bydlení – služební byty

nepřípustné

- všechny ostatní činnosti



BI	BI		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
RI			PLOCHY ROZDÍLNÉ REKREACE
RZ			PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRADY OSADY
OV			PLOCHY OBČANSKÉHO VÝBAVENÍ - VEŘEJNÁ VÝBAVENOST
OK			PLOCHY OBČANSKÉHO VÝBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ
OS	OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VÝBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
OH			PLOCHY OBČANSKÉHO VÝBAVENÍ - VEŘEJNÁ PODPORA A SOCIÁLNÍ SLUŽBY
DS	DS	DS	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
	OZ		PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY
D	D		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
TV	TV		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TE	TE		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - EN
TK			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE
	T		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PV	PV		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVÁHOU ZPĚVNĚNÝCH PLOCH
PZ			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVÁHOU NEZPĚVNÝCH PLOCH
VP			PLOCHY PRO PRŮMYŠLOVOU VÝROBU A SKLADY
VZ			PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
VD			PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY
WT	WT		VODNÍ TOKY A PLOCHY
Z'			PLOCHY SÍDELNÍ ZELENE
K	K		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENE
P	P		PLOCHY PŘÍRODNÍ
Z	Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L			PLOCHY LESNÉ

4.2 SWOT ANALÝZA

Na základě údajů o nemovitosti získaných při místním šetření a zjištěných z předložených podkladů provedl odhadce SWOT analýzu oceňované nemovitosti.

Silné stránky nemovitosti (*Strengths*):

- blízkost krajského města Zlín,
- dobrý stavebně-technický stav

Slabé stránky nemovitosti (*Weakness*):

- horší standard některých ploch

Příležitosti (*Opportunities*):

- pronájem zbývajících volných prostor
- možnost další výstavby na okolních pozemcích

Hrozby (*Threats*):

- riziko vývoje trhu
- neprodloužení smlouvy stávajících nájemců

4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

Předmětem ocenění je soubor budov kombinující plochy pro výrobu, kancelářské prostory, restaurace a zázemí situovaný v obci Zádveřice-Raková při silnici č. I/49 spojující Zlín a Vizovice. Vzhledem k charakteru stavby a jejího převažujícího využití bylo ocenění provedeno na základě výnosové metody. Vzhledem k dostatečnému množství vzorků obdobných nemovitostí, aktuálně nabízených na realitním trhu, byla Znalcem rovněž zpracována varianta ocenění porovnávací metodou.

4.3.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 07/2018 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku, jeho velikost a dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Vzhledem k lokalitě byla pro potřeby stanovení věcné hodnoty použita cena pro stavební pozemky použita 800,- Kč/m² a pro pozemky zemědělské pak 25,- Kč/m².

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	101 694 825	35 593 189	66 101 636
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	5 084 741	1 779 659	3 305 082
Pozemky	-	-	9 550 500
CELKEM	106 779 000	37 372 000	78 957 000

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.3.2 METODA VÝNOŠOVÁ

Výnosová hodnota byla stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model

nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb.

Veškeré vstupy byly převzaty od objednatele nebo je odhadce sám výpočtem stanovil.




Stanovení výnosů

Výnosovou metodou byly oceněny všechny stavby a pozemky i jejich součásti jako jeden funkční celek. Výnosy jsou tvořeny pronájmem jednotlivých užitných ploch všech objektů.

Výnosy byly stanoveny následujícím způsobem:

- V případě ploch pronajatých na základě nájemních smluv uzavřených na dobu určitou byly použity výnosy ze smlouveného nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu
- V ostatních případech byla výše výnosů stanovena na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu.

Znalec provedl analýzu nabídek pronájmů výrobních a skladových prostor v dané lokalitě, která je uvedena v následující tabulce. Dále je v nabídce značné množství prostor ve městě Zlín, které se nacházejí v areálu bývalé firmy Baťa.

NABÍDKA PRONÁJMŮ VÝROBNÍCH A SKLADOVÝCH PROSTOR							foto
číslo	lokalita	plocha	Kč/měsíc	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /rok	popis	
1	Slušovice, okr. Zlín	297	20 000	97	1 159	Výrobní, případně skladovací prostory v lokalitě Slušovice jsou dosud využívány jako autoservis. Předmětem pronájmu je dílna, vybavená zvedáky a rovnacími stolicemi (175 m ²), vjezd do dílny (16m ²) a sklad (16m ²). Areál, ve kterém se nacházejí prostory nachází je střechen. Sociální zázemí (sprchy a WC) budou nájmem využívány v sousední budově. Předmět nájmu je vyřádkován, napojení na silnoproud i slaboproud. Je zde přivedena voda i odvedeny odpady.	
2	Hrobice, okr. Zlín	579	28 950	50	600	Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem výrobních a skladovacích prostor a výměře 579m ² v obci Hrobice na Moravě. Budova je vhodná jako skladovací prostory nebo jako výrobní prostory. Součástí prostor jsou i kanceláře, sociální zázemí. K budově patří další prostory, které se nacházejí za budovou, montážní buňky. S příčkami lze manipulovat dle požadavků nájemce. Vzhledem k rozloze a dispozičního řešení je možná spojení skladů i výroby. Vlastní elektroměr, vodoměr i plynoměr. Měsíční pronájem této budovy je 30.000, Kč bez energií. Vjezdy i pro dodávky či kamiony, uzamykatelná brána. Doporučuji prohlídku. Velmi dobrá dopravní dostupnost 16km do Zlína, 4km do Slušovic.	
3	Luhačovice	505	42 084	83	1 000	Hrabíme pronájem skladových, výrobních i kancelářských prostor o rozloze 1105 m ² v Luhačovicích. Haly se nacházejí na okraji města s příjezdem a parkováním vhodným pro kamiony. Celý prostor je oplocený. Možnost pronájmu parkovacích míst, rampa. 3 kanceláře, archiv a sklad, dále dílna 60 m ² , velká hala 200 m ² se čtyřmi vjezdy pro nákladní auta, možný pronájem i manipulační plochy. Volné ihned, možnost vybrat prostory dle potřeby. Parkování před areálem cca 200 m ² . Sociální zázemí jako šatny, toalety a sprchy k dispozici.	

Přímo v Zádveřicích se aktuálně (08/2018) žádné kancelářské prostory na pronájem nenabízejí. Ve Zlíně se nabízejí kancelářské prostory obdobného standardu v rozmezí 1.600 Kč/m²/rok až 1.900 Kč/m²/rok.

S ohledem na výše uvedenou analýzu, se zohledněním stavu, velikosti a polohy oceňované nemovitosti, uvažoval Znalec s nájemným ve výši 1.000 Kč/m²/rok za kancelářské prostory, 1.000 Kč/m²/rok za prostory tiskárny a dále pak 600 Kč/m²/rok za kancelářské plochy v 1.PP, 800 Kč/m²/rok za prostory ubytovny a za prostory tiskárny v 2.PP, 1.600 Kč/m²/rok za prostory restaurace v 1.NP, 700 Kč/m²/rok za prostory restaurace v 1.PP. Znalec dále uvažoval

s pronájmem venkovních parkovacích míst (cca 30 míst) za 500 Kč/rok/ks a s pronájmem venkovních zpevněných ploch za 100 Kč/m²/rok.

Následující tabulka uvádí výši nájemného za jednotlivé prostory, jak bylo uvažováno za volné prostory, případně za aktuálně pronajaté prostory na dobu určitou po ukončení nájemní smlouvy. Ve větším rozlišení je uvedena v příloze č. 2.

Název objektu	kancelářské plochy - 2.NP	kancelářské plochy - 1.PP	kancelářské plochy - 1.NP	restaurace - 1.NP	restaurace 1.PP	tiskárna 1.NP	ubytovna	tiskárna 1.PP	tiskárna 2.NP	parkovací stání	venkovní zpevněné plochy
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	ks	m ²
Celková užitná plocha (m ²)	109	92	205	304	112	2860	95	405	815	30	1770
Průměrná roční obsazenost	85%	85%	85%	85%	85%	85%	80%	85%	85%	70%	60%
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	1 100	1 100	600	1 600	700	1 800	800	500	800	500	100
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	101,9	85,8	104,6	413,4	66,6	2 431,0	60,8	172,1	554,2	10,5	106,2

Aktuálně dosahované nájemné za prostory pronajaté na dobu určitou i dobu neurčitou 3.927.000 Kč (bez plateb za služby, energie atp.).

Znalec ve výpočtu výnosové metody metodou diskontovaného cash-flow (DCF) uvažoval s pronájmem prostor pronajatých na dobu určitou v úrovni smlouveného nájemného. Volné prostory, plochy pronajaté na dobu neurčitou a plochy po ukončení nájemních smluv na dobu určitou byly modelovány s obvyklým nájmem s příslušnou obsazeností daných prostor. V případě pronájmu prostoru restaurace společnosti Roadhouse s.r.o., kdy součástí nájmu jsou i zálohy za energie a rovněž vybavení restauračního provozu, bylo Znalcem uvažováno se sníženým nájmem (odhad 15% za energie, služby a 10.000 Kč/měsíčně za vybavení). Takto snížené nájemné vstupuje do výnosové metody diskontovaného cash-flow.

Příloha č. 2

Výše nájemného pro jednotlivé užitné plochy použitá pro výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti včetně předpokládané obsazenosti jednotlivých ploch je přehledně uvedena v příloze č. 2.

Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

Fixní náklady

- * daň z nemovitosti
- * pojištění staveb
- * obnovovací náklady staveb

Variabilní

- * běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitosti

Výše roční daně z nemovitosti byla stanovena vlastním výpočtem znalce na základě zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti.

Pojištění nemovitosti

Obvyklá sazba pojištění se pohybuje okolo 0,8 - 1% z reprodukční ceny staveb. Znalec měl k dispozici informaci o skutečné výši pojistného, která byla použita jako vstup do výnosové metody (pro výpočet nákladů).

Obnovovací náklady

Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním

systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 25 let a objemový podíl konstrukcí 15 % vzhledem k charakteru staveb.

Běžné udržovací a správní náklady

Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.)
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.)
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům
- výdaji na služby běžně přefakturované nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Znalec prováděl dlouhodobá statistická šetření vztahující se k výši těchto nákladů skutečně vynakládaných vlastníky nemovitostí. Závěry těchto šetření jsou následující:

- celková výše správních nákladů je závislá na typu nemovitosti a struktuře jejích užitných ploch
- celková výše správních nákladů je závislá na lokalitě, ve které je nemovitost situována
- celková výše správních nákladů je závislá na skladbě poskytovaných služeb vlastníkem nemovitosti.

Celková roční výše správních nákladů vztahená na 1 m² užitné plochy se pro jednotlivé typy nemovitostí pohybuje v následujících intervalech:

Typ stavby	MIN	MAX
Rodinné domy a vily	20	60
Bytové domy, nájemní domy (s nebyt. prostory)	100	150
Jednotlivé výrobní a sklad. haly či budovy	30	100
Polyfunkční objekty, banky, pojišťovny, admin.a obchodní centra	200	500
Výrobní a skladové areály	40	100
Hotely, penziony a restaurace	100	200

Pro oceňovanou stavbu byla zvolena sazba 60 Kč/m²/rok.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ		
Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu - odhad	35,0
Pojištění staveb	informace klienta	49,9
Běžná správa a údržba	(4997 m ² * 50 Kč/m ² /rok)	249,9
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 25 let)	610,2
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		945,0

Příloha č. 2

Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 2.

Stanovení diskontní míry

Diskontní míra pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je tvořena dvěma základními složkami:

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

Celkovou výši diskontní míry uvažuje znalec jako nekonstantní, tj. v čase proměnlivou.

Bezriziková složka

Bezriziková složka diskontní míry je stanovena na úrovni průměrného výnosu z dlouhodobých (10 let) státních dluhopisů v ČR.

Složka rizika

Celková složka rizika pro oceňovanou nemovitost byla stanovena na základě yieldů realizovaných při prodeji nemovitostí v ČR v posledním období.

S ohledem na charakter nemovitostního trhu, kdy jsou k dispozici informace o realizovaných prodeji, jejich realizované ceně, resp. výši yieldu, kdy tento ukazatel již obsahuje očekávání investorů ohledně požadované výnosnosti nemovitostí, tj. obou základních složek diskontní míry, tedy bezrizikové i rizikové, uvažuje znalec ve výpočtu diskontní míry na úrovni kapitalizační míry zvýšené o tempo růstu.

Yieldy představují celkovou výši kapitalizační míry k danému okamžiku. Základní vztah mezi kapitalizační mírou a diskontní mírou:

$$\text{Kapitalizační míra} = \text{diskontní míra} - \text{tempo růstu výnosů}$$

Yield

Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech).

Historický vývoj yieldů v ČR (zejména Praha a velká města) ukazuje pro minulé roky následující graf:



CZ Prime Yields Development 2Q 2018 (zdroj: CBRE)

Na základě tohoto historického vývoje dosahovaných prime yieldů odvodil znalec s ohledem na aktuální informace výši yieldu k datu ocenění a očekávaný budoucí vývoj, který bude pravděpodobně pokračovat v trendu zemí v EU 15.

Tempo růstu

Tempo růstu vyjadřuje růst čistých výnosů způsobený makroekonomickými vlivy, zejména růstem výnosů vlivem inflace, nikoli však růstem parametrů, které jsou specifické pro danou nemovitost, jako je obsazenost, regulace nebo deregulace, apod.

Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	30.500.000 Kč
--	----------------------

Příloha č. 2

Výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti je uveden v příloze č. 2.

4.3.3 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, jeřábové dráhy, zpevněné plochy, atd.),
- koeficientem funkční využitelnosti a vybavení, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb a dále případné vybavení (nábytek, technologické zařízení, atp.),
- koeficientem velikosti, který vyjadřuje a zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti a
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k areálu (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.).

Porovnávací hodnota (zaokrouhleno)	32.200.000 Kč
---	----------------------

Příloha č. 3

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 3.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu (příp. tržní hodnotu) nemovitých věcí (dále i jako „nemovitostí“), tj. stavby č.p. 48 včetně pozemků, vše zapsáno na LV č. 879, k.ú. Zádveřice, okr. Zlín.

Znalec provedl ocenění porovnávací a výnosovou metodou. Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí byla Znalcem stanovena na úrovni hodnoty blížíící se výsledku výnosové metody.

Reprodukční cena staveb		106.779.000 Kč
Věcná hodnota	- staveb	69.407.000 Kč
	- pozemků	9.550.000 Kč
Věcná hodnota celkem		78.957.000 Kč
Výnosová hodnota celkem		30.500.000 Kč
Porovnávací hodnota		32.200.000 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ	
31.000 TIS. Kč	
(SLOVY: TŘICET JEDNA MILIONŮ KORUN ČESKÝCH)	

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

Upozornění a rizika

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle

ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Metodické postupy

Ocenění je provedeno porovnávací a výnosovou metodou.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z nabídky realitních kanceláří. Pravdivost informací z veřejně dostupných zdrojů znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány vzhledem ke zjištěným informacím o trhu s nemovitostmi a celkové situaci (zaměstnanost, hospodářský rozvoj, atd.) v daném regionu. Jako vzorky do porovnávací metody byly použity nabídky na prodej komerčních nemovitostí převážně lehké výroby s kancelářskými prostory. U oceňované nemovitosti rovněž převažují plochy výroby.

Výnosová hodnota byla stanovena na základě předpokládaných výnosů plynoucích z pronájmu oceňovaných nemovitostí. Znalcem byly ve výpočtu modelovány příjmy ze smluv uzavřených na dobu určitou po dobu jejich platnosti. Volné prostory, prostory pronajaté na dobu neurčitou byly ve výpočtu uvažovány s obvyklým nájmem a se zohledněním rizika výpadku nájemce (obsazenost 85%). Náklady byly stanoveny podle postupu popsaného v *kap. 4.4.2.*

Převody předmětu ocenění

Vlastník oceňované nemovitosti nabyl za kupní cenu 14.800.000 Kč na základě kupní smlouvy ze dne 21.9.2012 (jednalo se o prodej v rámci konkursu).

Prodejnost

Jedná se o výrobní objekt (tiskárna) s kancelářskými prostory, restaurací, zpevněnými plochami, vlastní čistírnou odpadních vod, jehož součástí jsou i okolní pozemky. Budovy pocházejí z poloviny 80.ých let a byly postupně upravovány, modernizovány a rozšiřovány (poslední přístavba z roku 2000). Areál je aktuálně pronajímán třem subjektům a je v něm provozována restaurace. Předmět ocenění je velmi dobře dopravně dostupný (přímo u silnice spojující Zlín a Vizovice). V bezprostřední blízkosti se dále nachází čerpací stanice pohonných hmot. Areál je v dobrém stavebně-technickém stavu, disponuje dostatkem vnějších zpevněných ploch pro skladování, manipulaci a parkování. Tyto pozemky rovněž umožňují další rozvoj (možné rozšíření). Část oceňovaných pozemků je využita jako trvalý travní porost, je součástí zemědělského půdního fondu a není určena k zastavění.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ
Příloha č. 2	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY
Příloha č. 3	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 6	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 7	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	užitná plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení (odhadnuté)	rozestavěnost
restaurace	1305/1	1.PP, 1.NP a podkrovní	578,5	821,8	3,5 - 3,6	4 110,5	1 984	34	80	35%	-
tiskárna	1305/1	1.PP až 2.NP	2 666,8	4 175,0	3,0 - 4,8	19 705,9	1 984	34	80	35%	-
CELKEM	-	-	3 245,3	4 996,8	-	23 816,4	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koefficient vybavení (0,7 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
restaurace	801.84 1	5 710	0,75	4 110	17 603 045	880 152	2 112 365	20 595 563	7 208 447	0	13 387 116
tiskárna	811.63 4	3 350	1,05	19 706	69 315 609	3 465 780	8 317 873	81 099 262	28 384 742	0	52 714 520
CELKEM	-	-	-	-	86 918 654	4 345 933	10 430 238	101 694 825	35 593 189	0	66 101 636

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství	materiál	stáří roků	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy, IS a ČOV	%	5%	% z RC staveb	-	35%	-	-	5 084 741	1 779 659	3 305 082
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	5 084 741	1 779 659	3 305 082

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce
cena použitá ve výpočtu: **800 Kč/m²** pro stavební pozemky

číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
537/1	orná půda, zemědělský půdní fond	14 924	25	373 100	
537/5	orná půda, zemědělský půdní fond	967	800	773 600	
537/6	ostatní plocha, jiná plocha	357	25	8 925	
537/11	orná půda, zemědělský půdní fond	315	25	7 875	
537/17	orná půda, zemědělský půdní fond	3 047	800	2 437 600	
537/18	ostatní plocha, jiná plocha	194	800	155 200	
537/19	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. - techn. vybavení	92	800	73 600	
537/21	ostatní plocha, jiná plocha	59	25	1 475	
537/23	orná půda, zemědělský půdní fond	1 002	25	25 050	
537/26	zahrada, zemědělský půdní fond	152	25	3 800	
552/1	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 48, obč. vybavení	251	25	6 275	
1305/1	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 48, obč. vybavení	3 343	800	2 674 400	
1305/3	ostatní plocha, jiná plocha	530	800	424 000	
1306/1	ostatní plocha, jiná komunikace	2 182	800	1 745 600	
1306/3	ostatní plocha, jiná komunikace	465	800	372 000	
1306/4	ostatní plocha, jiná komunikace	48	800	38 400	
1306/5	ostatní plocha, jiná komunikace	24	800	19 200	
1306/9	ostatní plocha, jiná komunikace	497	800	397 600	
1306/13	ostatní plocha, jiná plocha	16	800	12 800	
CELKEM		28 465	-	9 550 500	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	101 694 825	35 593 189	66 101 636
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	5 084 741	1 779 659	3 305 082
Pozemky	-	-	9 550 500
CELKEM	106 779 000	37 372 000	78 957 000

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy - 2.NP m ²	kancelářské plochy - 1.PP m ²	kancelářské plochy - 1.NP m ²	restaurace - 1.NP m ²	restaurace 1.PP m ²	tiskárna 1.NP m ²	pronajaté společnosti Cardbox Packaging - doba určitá m ²	pronajaté společnosti Roadhouse s.r.o. - doba určitá RESTAURACE m ²	ubytovna m ²	tiskárna 1.PP m ²	tiskárna 2.NP m ²	parkovací stání ks	venkovní zpevněné plochy m ²	celkem za objekt m ²
restaurace	109	92	205	304	112									822
tiskárna						2 860			95	405	815			4 175
venkovní plochy												30	1 770	0
Celkem	109	92	205	304	112	2 860	0	0	95	405	815	30	1 770	4 997

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy - 2.NP m ²	kancelářské plochy - 1.PP m ²	kancelářské plochy - 1.NP m ²	restaurace - 1.NP m ²	restaurace 1.PP m ²	tiskárna 1.NP m ²	pronajaté společnosti Cardbox Packaging - doba určitá m ²	pronajaté společnosti Roadhouse s.r.o. - doba určitá RESTAURACE m ²	ubytovna m ²	tiskárna 1.PP m ²	tiskárna 2.NP m ²	parkovací stání ks	venkovní zpevněné plochy m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	109	92	205	304	112	2860	3675	416	95	405	815	30	1770	4997
Průměrná roční obsazenost	85%	85%	85%	85%	85%	85%	100%	100%	80%	85%	85%	70%	60%	
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	1 000	600	1 000	1 600	700	1 000			800	500	800	500	100	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	92,7	46,8	174,3	413,4	66,6	2 431,0	2 640,0	645,0	60,8	172,1	554,2	10,5	106,2	4 128,6
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 640,0	645,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	92,7	46,8	174,3	413,4	66,6	2 431,0	0,0	0,0	60,8	172,1	554,2	10,5	106,2	4 128,6

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu - odhad	35,0
Pojištění staveb	Informace klienta	49,9
Běžná správa a údržba	(4997 m2 * 50 Kč/m2/rok)	249,9
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 25 let)	610,2
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		945,0

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	další
Index spotřebitelských cen	2,30%	2,00%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	1,00%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	další
Výnosy - volné prostory a smlouvy na dobu neurčitou	177,5	181,6	519,2	698,5	712,5	726,7	4 585,5	4 677,2
- smlouvy na dobu neurčitou a po ukončení smluv na dobu určt.	177,5 (2,30%)	181,6 (2,00%)	519,2 (1,80%)	698,5 (2,00%)	712,5 (2,00%)	726,7 (2,00%)	4 585,5 (2,00%)	4 677,2 (2,00%)
Výnosy - smlouvy na dobu určitou	3 285,0	3 360,6	2 979,1	2 804,3	2 860,4	2 917,6	0,0	0,0
- smlouva se společností Cardbox Packaging s.r.o.	2 640,0 (2,30%)	2 700,7 (2,00%)	2 754,7 (1,80%)	2 804,3 (2,00%)	2 860,4 (2,00%)	2 917,6 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
- smlouva se společností Roadhouse s.r.o.	645,0 (2,30%)	659,8 (2,00%)	224,3 (1,80%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	3 462,5	3 542,1	3 498,3	3 502,8	3 572,9	3 644,3	4 585,5	4 677,2

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	další
Daň z nemovitostí	35,0 (2,30%)	35,8 (2,00%)	36,5 (1,80%)	37,2 (2,00%)	37,9 (2,00%)	38,7 (2,00%)	39,5 (2,00%)	40,2 (2,00%)
Pojištění staveb	49,9 (2,30%)	51,1 (2,00%)	52,1 (1,80%)	53,0 (2,00%)	54,1 (2,00%)	55,2 (2,00%)	56,3 (2,00%)	57,4 (2,00%)
Běžná správa a údržba	249,9 (1,00%)	252,3 (1,50%)	256,1 (1,50%)	260,0 (2,00%)	265,2 (2,00%)	270,5 (2,00%)	275,9 (2,00%)	281,4 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	610,2 (1,00%)	616,3 (1,50%)	625,5 (1,50%)	634,9 (2,00%)	647,6 (2,00%)	660,5 (2,00%)	673,8 (2,00%)	687,2 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	945,0	955,5	970,3	985,1	1 004,8	1 024,9	1 045,4	1 066,3

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 650,6 (2,30%)	3 542,1 (-1,24%)	3 498,3 (0,13%)	3 502,8 (2,00%)	3 572,9 (2,00%)	3 644,3 (2,00%)	4 585,5 (2,00%)	4 677,2 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	450,5 (1,12%)	955,5 (1,55%)	970,3 (1,53%)	985,1 (2,00%)	1 004,8 (2,00%)	1 024,9 (2,00%)	1 045,4 (2,00%)	1 066,3 (2,00%)
Čistý zisk (tis. Kč)	1 200,1	2 586,6	2 528,0	2 517,7	2 568,1	2 619,4	3 540,1	3 610,9

Diskontní míra

Položka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	další
Kapitalizační míra (odvozená z realizovaných yieldů)	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
Tempo růstu	2,00%	2,30%	2,00%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Celková výše diskontní míry	11,50%	11,80%	11,50%	11,30%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	1 139,5	2 196,6	1 925,4	1 722,9	1 576,1	1 441,8	1 747,6	1 598,7
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulované	1 139,5	3 336,1	5 261,5	6 984,4	8 560,5	10 002,3	11 749,9	13 348,6
Perpetuita k horizontu hodnocení	18 763,7							
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitostí (tis.Kč)	30 514,0							

Výsledná výnosová hodnota (zaokrouhlena)

30 500 000 Kč

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

[illegible]

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 6
Budova tiskárny a restaurace Závěrečné zdroj informací:	Komerční nemovitost Hřivínův Újezd, okr. Zlín https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2 https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2	Komerční nemovitost ul. Dovesedelská, Zlín https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2 https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2	Výrobní hala Kvasice, okr. Kroměříž https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2 https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2	Komerční nemovitost ul. Jiráskova, Vsetín https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2 https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2	Komerční nemovitost Zašov, okr. Vsetín https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2 https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2	Komerční nemovitost Staré Město, okr. Uherské Hradiště https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2 https://www.realty.cz/detail.php?id=komercni%20nemovitosti&id=1796577&nav=2
						
Budova byla postavena v 80 letech, je z plamenných cihel, jako víceúčelové zařízení se sálkem, kancelářemi, prostory pro obchod a služby, pořádají při využívání jako sídlo a výroby prostory firmy, která se zabývá šitím pracovních pomůcek a obuví pro děti. Stavba je dvoupatrová, vyvržená z chlívkových bloků s rovnou střechou. Zastavěná plocha činí 860 m ² , nezastavěná část pozemku má plochu 341 m ² . Odpady jsou sváženy do jímky. Výtěpinný objekt je plynem. Zadní strana objektu je oplotena s příjezdem k ukládání ramp. Nabízí se možnost využít pro domov seniorů, bytový dům (s již je zpracován orientační projekt), agroturistika nebo jako skladové prostory, dle lehké výroby, montáž, servisní záležitosti, administrativní budovu, případně jiné podnikatelské záměry.	Budova byla postavena v 80 letech, je z plamenných cihel, jako víceúčelové zařízení se sálkem, kancelářemi, prostory pro obchod a služby, pořádají při využívání jako sídlo a výroby prostory firmy, která se zabývá šitím pracovních pomůcek a obuví pro děti. Stavba je dvoupatrová, vyvržená z chlívkových bloků s rovnou střechou. Zastavěná plocha činí 860 m ² , nezastavěná část pozemku má plochu 341 m ² . Odpady jsou sváženy do jímky. Výtěpinný objekt je plynem. Zadní strana objektu je oplotena s příjezdem k ukládání ramp. Nabízí se možnost využít pro domov seniorů, bytový dům (s již je zpracován orientační projekt), agroturistika nebo jako skladové prostory, dle lehké výroby, montáž, servisní záležitosti, administrativní budovu, případně jiné podnikatelské záměry.	Výrobní hala v průmyslovém areálu bývalého Svitu ve Zlíne. Budova je tvořena výrobním prostorem s úložkovou věží, kde sídlila administrativní a vývojová část společnosti. Konstrukce budovy je skeletová - modul 6,15m. Objekt prošel průběžnou rekonstrukcí při níž bylo vybudována nová kotlená (výměšnická stanice), dále byly provedeny nové izolace střešních konstrukcí, vyměněna většina oken, zrekonstruována sociální zařízení, rozvody el. energie, vody, stopačky, kanalizace a další. Napojení na obecní komunikaci zajišťuje bezproblémový přístup až k budově. Před budovou je cca 6 vlastních parkovacích míst.	Prodej komerčního areálu s kancelářem, výrobními prostory a sklady v obci Kvasice, okres Kroměříž. Cihlová budova je po kompletní revitalizaci 2010 (zateplení střechy, nové plastová okna a dveře, klimatizace, filtr vody ze znečištěného, nové rozvody pro PC, hromosvody). Zastavěná plocha 1331 m ² , oslunění manipulační plocha 1889 m ² . Dispozice: vstupní recepcie s vlastními sociálními zázemím, zasedací místnost, 6 kanceláří. Dále vstup do světlé skladovací haly, vyhřívané dílny a celkem 3 WC – každá vlastní sprchy a WC. Ze dvora vstupy do dalších skladových hal, z nichž jedna je uzpůsobena k ukladování až 70 tun hollanů a chemikálií, s vlastním plynovým hydrantem. Na pozemku se nachází kontrolovaná studna se 2 výtopy, vlastní trafostanice, do areálu je vjezd možný 3 branami, celý je zabezpečen kamerovým systémem s napojením na PCO. Objekt se prodává včetně nového	Areál se nachází v západní části města Vsetín, v průmyslové zóně, silnicí na levém břehu řeky Bečvy. Nemovitostí tvoří celk objekt pro výrobu - provozně propojená výrobní, sociální a spojovací budova z roku 1986, dle skladovací objekty a trafostanice s dieselagregátem, areál je oplocen, přístupové a vnitřní komunikace jsou asfaltové. Přístup do areálu je z ulice Jiráskova. Areál zahrnuje: hlavní stavbu (výrobní halu, spojovací objekt, trafostanice, ocelový sklad, sklad plynu)(9.371,89 m ²) - vedlejší stavby (ocelové składy, přístřešky, krytý vstup) - pozemky (15.138 m ²) Interní sítě: přípojka vody (z obecného vodovodu), kanalizace (jednotná, splaskové a dešťové svedeny do veřejného svedu), vytápění (z centrálního zdroje mlve areál), přípojka elektro (z trafostanice VN 22 kV)	Výrobní areál s administrativní budovou v průmyslové zóně oce Zašov. V 1 PP podlaží o užité ploše 401 m ² je umístěno technické zázemí a to strojnaya chladičí vody včetně akumulace, plynová kotlená s dvěma kotly. V INP o ploše 659 m ² je výrobní hala s plochou 149 m ² , světlu výšku 9,74 m a dvěma jezdeckými dráhami s kladkostrojí o nosnosti 3000 kg. Dle 11 místností určených pro výrobu a údržbu, nákladní výtah s nosností 500 kg a sociální zařízení a ukldková místnost. 2 NP o ploše 582 m ² zahrnuje administrativní a skladovací prostory o 7 místnostech, deními místnost s vybavenou kuchyní, 2 lázně pro 30 zaměstnanců se sprchou, WC a umyvadly, ukldková místnost, nákladní výtah a 2x samostatné WC s umyvadlem. Objekt má vlastní trafostanici o výkonu 1MW. Před budovou je vlastní parkoviště o ploše 946 m ² . Objekt je oplocen.	Prodej průmyslového objektu ve Starém Městě v Uherského Hradiště. Celková výměra pozemku je 2.317 m ² . Prodej souboru dvou stavebních funkčně propojených budov. Světelné nosné konstrukce železobeton - panel, potlahy železobetonové, výtápní vlastní centrální plynovaya kotlená. Inženýrské sítě : elektřina 230/380V, plyn. Odkanalizované do ČOV v areálu. Zdroj vody studna v areálu. Příjezd po betonové vysoké únosné příjezdové komunikaci. Na pozemku možnost parkování. Část objektu sloužila k administrativním účelům a skladům, druhá část objektu vhodná spíše k výrobní nebo skladovým účelům. Výborná dopravní dostupnost. Objekt umístěn v průmyslové zóně města. Středem administrativní části je atrium s velkým směrem.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 6
Výměra pozemku (m ²)	11 405	1 220	N/A	3 220	15 138	6 811	2 317
Užitná plocha (m ²)	4 997	1 200	1 447	3 372	1 331	1 642	1 500
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	4 800 000	20 000 000	17 000 000	47 000 000	18 900 000	8 500 000
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	4 000	4 000	13 822	5 272	5 015	11 510	5 667
Koeficient prodejnosti	-	0,90	0,85	0,85	0,90	0,85	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)	-	3 600	11 748	10 856	4 513	9 784	5 100

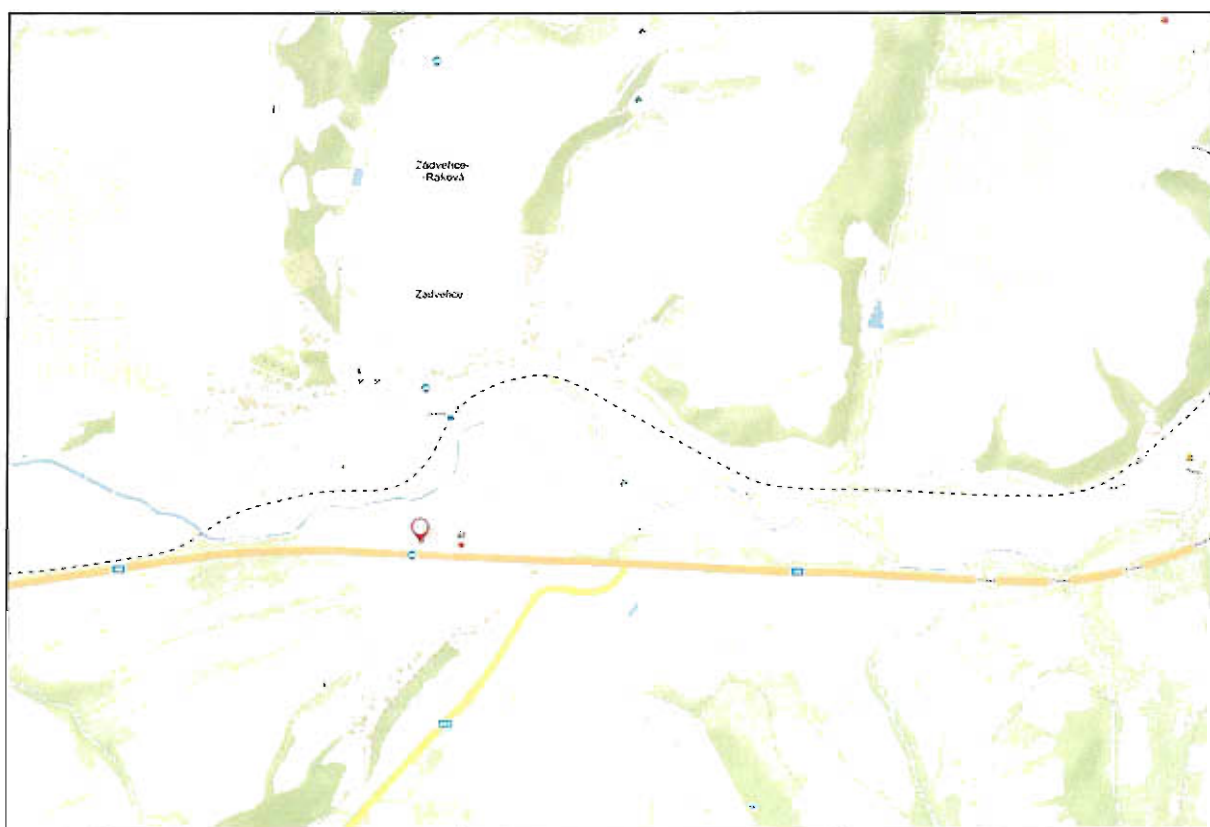
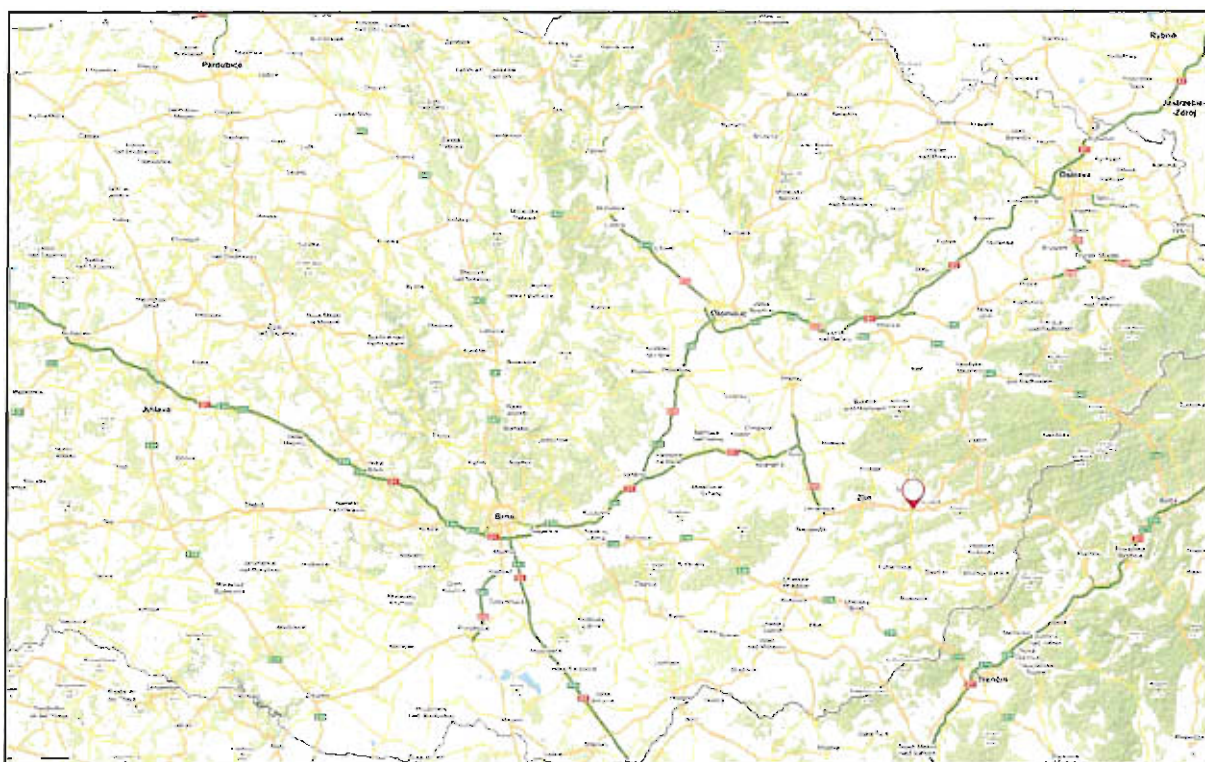
Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 6
Položka		menší atraktivní	atraktivnější	obdobná	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	1,10	0,85	1,00	0,90	0,95	0,95
Dopravní dostupnost		horší	lepší	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu		horší	obdobný	lepší	obdobný	obdobný	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,15	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00
Vybavenost budov		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Funkční využitelnost a vybavení		obdobná	obdobná	včetně vybavení	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00
Velikost		menší	menší	menší	větší	menší	menší
Koeficient velikosti	-	0,90	0,90	0,90	1,10	0,90	0,90
Velikost pozemku		menší	obdobná	menší	obdobná	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,10	1,00	1,10	1,00	1,05	1,10

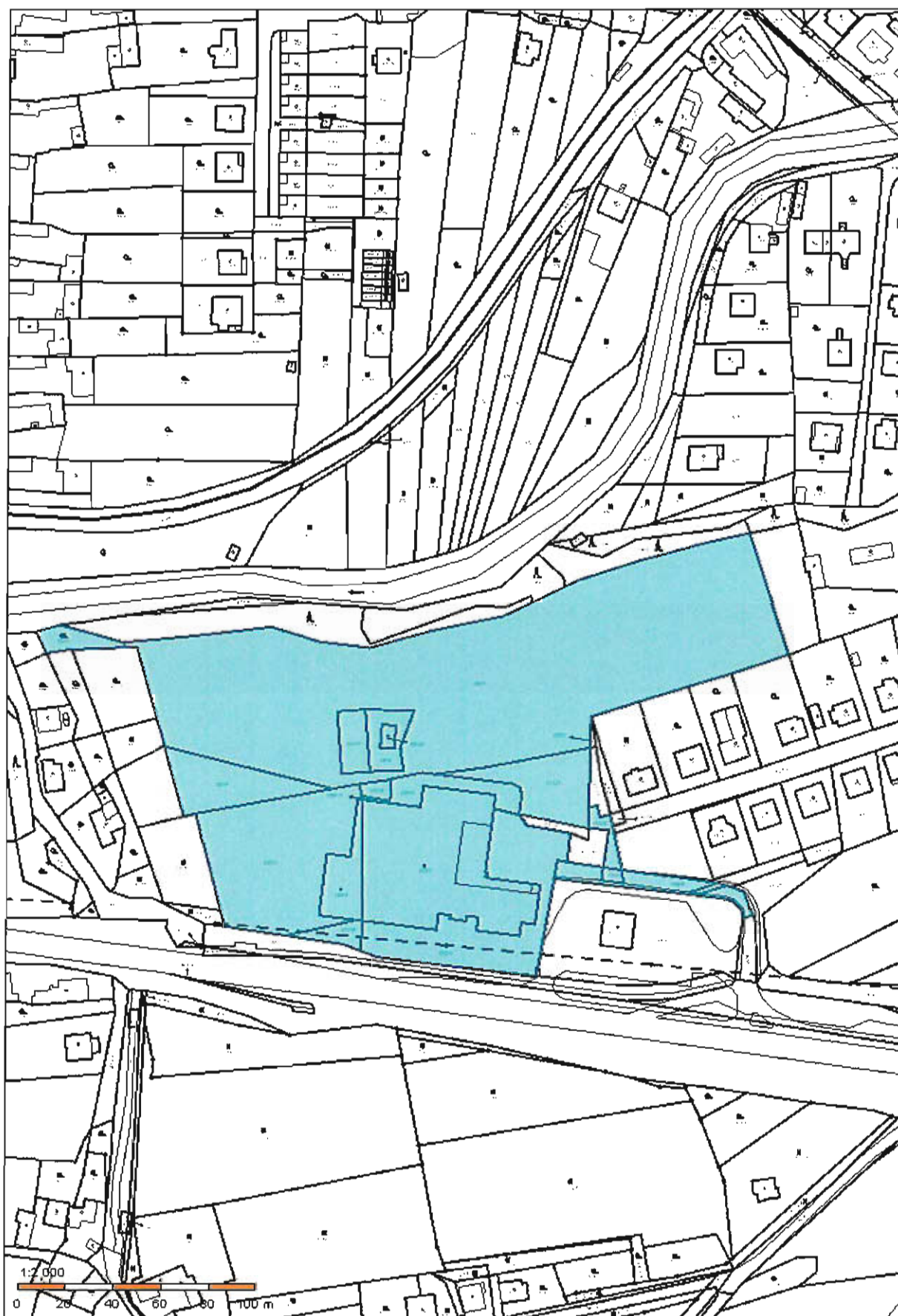
Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 6
Základní jednotková cena	(Kč/m ²)	4 000	13 022	12 722	5 015	11 510	5 667
Upravená jednotková cena	(Kč/m ²)	5 185	8 069	7 309	4 468	8 783	4 797
Výsledná jednotková cena	(Kč/m²)	6 438					
Užitná plocha	(m ²)	4 997					
Porovnávací hodnota	(Kč)	32 171 393					
Výsledná porovnávací hodnota	(Kč)	32 171 000					

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno) 32 200 000 Kč



Příloha č. 4 – Fotokopie všeobecné mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 123 pro Gestore, v.o.s.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100 Praha 4	26977729	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
537/1	14924	orná půda		zemědělský půdní fond
537/5	967	orná půda		zemědělský půdní fond
537/6	357	ostatní plocha	jiná plocha	
537/11	315	orná půda		zemědělský půdní fond
537/17	3047	orná půda		zemědělský půdní fond
537/18	194	orná půda		zemědělský půdní fond
537/19	92	ostatní plocha	jiná plocha	
537/21	59	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 537/21				
537/23	1002	ostatní plocha	jiná plocha	
537/26	152	orná půda		zemědělský půdní fond
552/1	251	zahrada		zemědělský půdní fond
1305/1	3343	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: Zádveřice, č.p. 48, obč.vyb

1305/3 530 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Zádveřice, č.p. 48, obč.vyb

1306/1	2182	ostatní plocha	jiná plocha
1306/3	465	ostatní plocha	ostatní komunikace
1306/4	48	ostatní plocha	ostatní komunikace
1306/5	24	ostatní plocha	ostatní komunikace
1306/9	497	ostatní plocha	ostatní komunikace
1306/13	16	ostatní plocha	jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Zádveřice, č.p. 48	obč.vyb	1305/1 1305/3	

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 26.8.1997, právní účinky vkladu ke dni 26.8.1997

Oprávnění pro

Parcela: 1305/1, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13

Povinnost k

Parcela: 1306/10, Parcela: 1306/6

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 6085/1997.

POLVZ:152/1997

Z-12000152/1997-705

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 Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 4.1.1994 spojené s užíváním čističky odpadních vod
na st.p.537/21, právní účinky vkladu ke dni 11.1.1994

Oprávnění pro

Parcela: 1306/10, Parcela: 1306/6

Povinnost k

Parcela: 537/21

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 97/1994.

POLVZ:3/1994

Z-12000003/1994-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 23.000.000,- Kč, splatnost dne 30.9.2016

Oprávnění pro

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 27397050

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,

Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,

Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,

Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,

Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1

Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2012.

V-7504/2012-705

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2015. Zápis proveden dne 18.11.2015.

V-12468/2015-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 10 500 000,- Kč, splatnost dne 30.9.2013

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27397050

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2012.

V-8914/2012-705

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2015. Zápis proveden dne 18.11.2015.

V-12469/2015-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- pohledávka v celkové výši 2.150.476,- Kč
- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČO 26977729

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42213-007/8030/14.06.2016-01163/Špo-133-1 ze dne 14.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2016. Zápis proveden dne 26.07.2016.

V-7174/2016-705

Pořadí k 23.06.2016 22:19

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- pohledávka ve výši 373.762,- Kč
- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČO: 26977729

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42213-007/8030/31.10.2016-02030/Špo - 203 - 1, ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.11.2016. Zápis proveden dne 05.12.2016.

V-12374/2016-705

Pořadí k 10.11.2016 14:21

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- pohledávka ve výši 243.411,- Kč
- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČO: 26977729

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,
76186 Zlín

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Zlíně č.j.-736227/2017 3301-80542-803398 ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-3690/2017-705

Pořadí k 07.04.2017 13:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Zlíně č.j.-736227/2017 3301-80542-803398 ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-3690/2017-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Zlíně č.j.-736227/2017 3301-80542-803398 ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Zlín

V-3690/2017-705

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- existující pohledávky v celkové výši 2.080.094,- Kč
- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČO 26977729

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kod: 703.

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

List vlastnictvi: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-8180405/2017 /2004-80541-110255 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 4 ze dne 10.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2017. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Zlín

V-12047/2017-705

Pořadí k 13.11.2017 07:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-8180405/2017 /2004-80541-110255 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 4 ze dne 10.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2017. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Zlín

V-12047/2017-705

Související zápisy

Závazek neumožniť zápis nového zást. práva namiesto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-8180405/2017 /2004-80541-110255 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 4 ze dne 10.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2017. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Zlín

V-12047/2017-705

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztaħu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlce, 14100
Praha 4, ŘČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-11263/2015 -014 ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.01.2016. Zápis proveden dne 21.01.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-369/2016-402

Související zápis:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Stř. kód: 703).

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-11263/2015 -021 vydaný soudním exekutorem Mgr. Davidem Konczem se sídlem v Chebu ze dne 19.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.01.2016. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-410/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jana Kalistová se sídlem v Praze

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX-266/2016 -7 ze dne 01.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2016. Zápis proveden dne 07.03.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-1459/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-266/2016 -19 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janou Kalistovou se sídlem v Praze ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2016. Zápis proveden dne 21.03.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-1460/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T.G.Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-2871/2016 -20 ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2016. Zápis proveden dne 21.03.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2448/2016-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-2871/2016 -28 vydaný soudním exekutorem Mgr. Lukášem Křivánkem se sídlem v Karlových Varech ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2016. Zápis proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-1702/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jana Kalistová se sídlem v Praze

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX-385/2016 -7 ze dne 08.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.03.2016. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-1817/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-385/2016 -19 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janou Kalistovou se sídlem v Praze ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2016. Zápis proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-1630/2016-705

o Zahájení exekuce

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-20520/2016 -9 pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2016. Zápis proveden dne 12.07.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-8291/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-20520/2016 -12 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne 07.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2016. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-3811/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Josef Cingroš se sídlem v Brně

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009EX-1468/2016 -7 ze dne 27.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2016. Zápis proveden dne 05.08.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-4189/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-1468/2016 -22 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ing. Josefem Cingrošem se sídlem v Brně ze dne 03.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2016. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-4190/2016-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-1468/2016 -22 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ing. Josefem Cingrošem se sídlem v Brně ze dne 03.08.2016. Právní moc ke dni 04.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2016. Zápis proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-4979/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavel Vyžral, Brožíkova 6, 37001 České Budějovice

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad České Budějovice č.j.105 EX-151/2016 -11 ze dne 7.9.2016 (k provedení exekuce č.j. 68EXE 2876/2016-12 ze dne 5.9.2016). Právní účinky zápisu ke dni 07.09.2016. Zápis proveden dne 09.09.2016; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6305/2016-301

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 105 EX-151/2016 -14 vydaný soudním exekutorem JUDr. Pavlem Vyžralem se sídlem v Českých Budějovicích ze dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2016. Zápis proveden dne 18.10.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5378/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-32473/2016 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2016. Zápis proveden dne 30.09.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-12114/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-32473/2016 -12 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2016. Zápis proveden dne 04.10.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5113/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek se sídlem v Plzni

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-12887/2016 -008 ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.09.2016. Zápis proveden dne 30.09.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5120/2016-705

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-12887/2016 -010 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ing. Jiřím Proškem se sídlem v Plzni ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.09.2016. Zápis proveden dne 04.10.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5121/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1839/2016-30 k 68 EXE-3430/2016 14 ze dne 22.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.10.2016. Zápis proveden dne 27.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-46305/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-43890/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 09.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2016. Zápis proveden dne 15.12.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-15639/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-43890/2016 -11 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2016. Zápis proveden dne 27.12.2016; uloženo na prac. Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6575/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-45446/2016 -9 pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.12.2016. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-15816/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-45446/2016 -12 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.12.2016. Zápis proveden dne 28.12.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-6664/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jiří Bulvas se sídlem v Praze

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX-1476/2016 -7 ze dne 28.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2016. Zápis proveden dne 02.01.2017; uloženo na prac. Zlín

Z-6889/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 146 EX-1476/2016 -11 vydaný soudním exekutorem JUDr. Jiřím Bulvasem se sídlem v Praze ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2016. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6890/2016-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 146 EX-1476/2016 -11. Právní moc ke dni 16.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2017. Zápis proveden dne 10.03.2017; uloženo na prac. Zlín

Z-1255/2017-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-1922/2017 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 05.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2017. Zápis proveden dne 26.04.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-5393/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169 EX-1922/2017 -19 vydaný soudním exekutorem Mgr. Lucií Valentovou se sídlem v Brně ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2017. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Zlín

Z-2194/2017-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jana Kalistová se sídlem v Praze

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhlíce, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX-643/2017 -15 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2017. Zápis proveden dne 29.05.2017; uloženo na prac. Zlín

Z-2655/2017-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/3, Parcela: 1306/1, Parcela: 1306/13,
Parcela: 1306/3, Parcela: 1306/4, Parcela: 1306/5, Parcela: 1306/9,
Parcela: 537/1, Parcela: 537/11, Parcela: 537/17, Parcela: 537/18,
Parcela: 537/19, Parcela: 537/21, Parcela: 537/23, Parcela: 537/26,
Parcela: 537/5, Parcela: 537/6, Parcela: 552/1
Stavba: Zádveřice, č.p. 48

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-643/2017 -18 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janou Kalistovou se sídlem v Praze ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2017. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Zlín

Z-2654/2017-705

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

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhllice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Městského soudu v Praze MSPH 96INS-15850/2017 -A-41 ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2018. Zápis proveden dne 25.01.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-318/2018-705

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhllice,
14100 Praha 4, RČ/IČO: 26977729

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Městského soudu v Praze MSPH 96INS-15850/2017 -A-41 ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2018. Zápis proveden dne 25.01.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-318/2018-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2012.

V-7503/2012-705

Pro: Hrací karty, s.r.o., Hutská 1788/16, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 26977729

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
537/1	62034	6008
	64710	8011
	65800	905
537/5	62034	967
537/11	62034	315
537/17	62034	3047
537/18	62034	194
537/26	62034	152
552/1	65800	251

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585998 Zádveřice-Raková

Kat.území: 789747 Zádveřice

List vlastnictví: 879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.06.2018 09:37:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43897/18 znaleckého deníku a obsahuje 50 listů.

Posudek vyhotovil:**EQUITA Consulting s.r.o.****Znalecký ústav**

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz<http://www.equita.cz>**Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žádaná vysvětlení:**

Ing. Miroslava Valtová

Ing. Ondřej Holčápek

V Praze dne 3. září 2018



Ing. Leoš Klímek
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.