

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061727/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekty společnosti FRITAGRO Nížkov s.r.o. v části výrobního areálu, obsahující výrobní halu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.261 jiného vlastníka, ideální spoluvlastnický podíl ve výši 90/100 na skladové hale bez čp/če postavené na pozemcích p.č.st.258/1, st.258/3, st.258/4, st.258/5 jiného vlastníka, objekt ubytovny č.p.187 postavený na pozemku p.č.st.254 jiného vlastníka, administrativní budovu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.260 jiného vlastníka, vše k.ú.Nížkov, obec Nížkov, okres Žďár nad Sázavou

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4
telefon: 602 335 251
e-mail: coudek@centrum.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 2861/2023

Zadavatel: AZAM-insolvence, v.o.s.
Opletalova 1417/25
110 00 Praha 1 Nové Město

Číslo jednací: sp. zn. KSBR 57 INS 3182 / 2021

TRŽNÍ HODNOTA	14 500 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 29 a 39 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.6.2023

Vyhotoveno: V Praze 16.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - objektů společnosti FRITAGRO Nížkov s.r.o. v části výrobního areálu, obsahující výrobní halu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.261 jiného vlastníka, ideální spoluvlastnický podíl ve výši 90/100 na skladové hale bez čp/če postavené na pozemcích p.č.st.258/1, st.258/3, st.258/4, st.258/5 jiného vlastníka, objekt ubytovny č.p.187 postavený na pozemku p.č.st.254 jiného vlastníka, administrativní budovu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.260 jiného vlastníka, vše k.ú.Nížkov, obec Nížkov, okres Žďár nad Sázavou

Nemovitost je oceňována v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.6.2023 za přítomnosti zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.396 k.ú.Nížkov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.5.2021
- výpis z KN LV č.440 k.ú.Nížkov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.5.2021
- výpis z KN LV č.577 k.ú.Nížkov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 10.3.2023

Při místním šetření :

- část projektové dokumentace Nástavba vrátnice a laboratoře (technická zpráva, půdorysy, řezy), 11/1991
- část projektové dokumentace Změna v projektu stavby Nástavba vrátnice a laboratoře (průvodní zpráva změny projektu, půdorysy, pohledy), 06/1994
- Kolaudační rozhodnutí nástavby vrátnice, 3 místnosti (laboratoře) na pozemku p.č.260 v k.ú.Nížkov vydané odborem výstavby MÚ Žďár nad Sázavou dne 13.2.1995 pod č.j.Výst.114/95/Šf/No

- Rozhodnutí - dodatečné povolení a souhlas s užíváním stavby - stavební úprava, modernizace a rekonstrukce velkokapacitní bramborárny a zpracovny brambor vydané stavebním odborem MÚ Žďár nad Sázavou dne 23.12.1997 pod č.j.stav.4438/97/Šu
- část projektové dokumentace stavby Oprava, rekonstrukce a modernizace velkokapacitní bramborárny, červen 1989
- část projektové dokumentace Rekonstrukce stávající kotelny, 6/1984, 9/1988
- část projektové dokumentace plynofikace, 01/1989
- část úvodního projektu Bramborárna na 5400tun

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření proběhlo dne 9.6.2023 za přítomnosti zástupce AZAM-insolvence, v.o.s.. Nemovitost byla zpřístupněná.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace, která šlo z větší části ověřit místním šetřením. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přístupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Při použití srovnávací metody znalec preferoval určení obvyklé ceny porovnáním realizované ceny stejných nebo obdobných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované i pomocí realitních serverů, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů pro určení tržní hodnoty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Nížkov, k.ú. Nížkov
Adresa nemovité věci: Nížkov 187, 592 12 Nížkov

Vlastnické a evidenční údaje

FRITAGRO Nížkov s.r.o., č. p. 187, 592 12 Nížkov, LV: 396, podíl 1 / 1

AGRO SÁZAVA a.s., č. p. 176, 592 11 Sázava, LV: 440, podíl: 10 / 100

FRITAGRO Nížkov s.r.o., č. p. 187, 592 12 Nížkov, LV: 440, podíl: 90 / 100

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém a z podkladové dokumentace. Předmětné stavby jsou několik let neužívány. Areál je v územním plánu vedený v území plochy smíšené výrobní.

Místopis

Obec Nížkov se nachází v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Je situovaná cca 12 km západně od Žďáru nad Sázavou. Obcí prochází silnice 2. třídy č. 352 spojující Jihlavu se silnicí I/19. Dálnice D1 je vzdálená cca 20 km jižním směrem. V obci je základní občanská a technická vybavenost. Dopravní dostupnost je zajišťována autobusovou dopravou. V obci jsou vybudované veřejné rozvody vody, kanalizace, plynu a elektřiny.

Předmětem ocenění je část objektů uzavřeného oploceného areálu nacházejícího se při silnici III. třídy Sázava-Nížkov, cca 1,5 km severovýchodně od obce Nížkov. Z veřejné komunikace je areál přístupný přes pozemky p.č.130/11, p.č.130/14, p.č.130/15, p.č.130/7 ve vlastnictví fyzických osob, bez právního ošetření přístupu. Uvnitř areálu se přístupové komunikace nachází na pozemcích p.č.115/11, p.č.115/14, p.č.130/1 p.č.130/7, p.č.130/10, ve vlastnictví fyzických osob, bez právního ošetření přístupu. Celý areál je vybaven přípojkami IS - voda, elektro, kanalizace, plynu s dostatečnou kapacitou k daným účelům. Voda je přivedená ze dvou studní do vlastního vodojemu, kanalizace ústí do vlastní ČOV.

Přístup přes pozemky

115/11	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
115/14	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
130/1	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
130/7	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
130/10	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
130/11	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
130/14	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva
130/15	fyzické osoby, bez omezení vlastnického práva

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti tvořili soubor staveb na zpracování brambor komplexním způsobem, který představuje hlavní výrobní hala vedená v katastru nemovitostí LV č 396 jako zemědělská stavba bez čp/če, postavená na pozemku p.č.st.261 jiného vlastníka, dále ideální spoluvlastnický podíl ve výši 90/100 na skladové hale bez čp/če, vedené v katastru nemovitostí LV č 440 jako zemědělská stavba bez čp/če, postavená na pozemku p.č.st.258/1, p.č.258/3, p.č.258/4, p.č.258/5 jiných vlastníků, dále administrativní budova bývalé vrátnice bez čp/če vedená v katastru nemovitostí LV č 396 jako zemědělská stavba bez čp/če, postavená na pozemku p.č.st.260 jiného vlastníka, dále stavba ubytovny č.p.187 bez čp/če vedená v katastru nemovitostí LV č 396 jako rodinný dům č.p.187, postavený na pozemku p.č.st.254 jiného vlastníka.

Trafostanice vedená v katastru nemovitostí LV č.396 jako jiná stavba postavená na pozemku p.č.st.259/1 jiného vlastníka není předmětem ocenění.

Výrobní hala

Jedná se o objekt pro zpracování brambor. Je to jednopodlažní nadzemní objekt s dvoupodlažním přístavkem sociálního zařízení a šaten. Nachází se v centrální části areálu. Objekt je přístupný vjezdovými vraty do vstupní haly pro příjem brambor, zádveří u plynové kotelny a plynové kotelny se dvěma kotli na JZ straně objektu. Podél větší části JZ fasády je rampa. Další přístupy jsou v SV fasádě do jednotlivých skladů a zádveří.

Stavebně se jedná o trojlodní halu. Nosnou konstrukci tvoří ocelová vazníková konstrukce se zděnými přístavky při podélných a štítových stěnách, ve kterých je sociální zařízení, skladová část, plynová kotelna se dvěma kotli (1978 a 2021), sklad oleje, prostor příjmu a čištění. Strop nad plynovou kotelnou je z ocelových nosníků, s plechovým zatepleným podhledem, strop nad zděnými přístavky je z panelů. Nad halami je strop s plechovým zatepleným podhledem. Na vaznících jsou uloženy dřevěné krokve s bedněním a s krytinou z pozinkovaného plechu. Do objektu jsou přivedeny vnitroareálové rozvody vody, kanalizace, elektřiny, plynu do kotelny. Schodiště do prostoru šaten je betonové s obkladem dlažbou. Podlaha je betonová opatřená stěrkou nebo keramickou dlažbou. Sociální zařízení je standardně vybavené. Prosvětlení je plastovými okny, původní ocelovými, dřevěnými okny a skleněnými tvarovkami. Vnitřní dveře jsou standardní, vrata ocelová dvoukřídlová. Objekt je vytápěný. EZS je instalován v celém objektu.

Dispoziční řešení :

1.NP :

vstupní hala pro příjem a hrubé praní brambor, třídírna brambor

výrobní hala půdorysu L tvořená několika prostory výroby produktů z brambor, skladové části, expedice, nádrže na vodu

sušárna

tukové a olejové hospodářství, expedice, strojovna chlazení, sklady s chladicí jednotkou, mrazárna s dělicími PUR panely

klidová část tvořená šatnou s kuchyňkou a sociálním zařízením, kanceláří

plynová kotelna, výměníky

zázemí - dílna, strojovna

2.NP :

šatny, sociální zařízení, umývárna se sprchami, sušárny oděvů, kanceláře, jídelna, výdej jídel

Užitná plocha celkem 5600 m²

Plocha z větší části převzata z projektové dokumentace, částečně získána měřením při místním šetření.

U objektu převažuje výrobní a skladový účel užití. Původní dokumentace je z roku 1977. V roce 1997 proběhla rekonstrukce objektu za účelem zajištění bezodpadové technologie. Objekt je uzamčený, delší dobu neužívaný, čemuž odpovídá i poškození konstrukcí krátkodobé životnosti a pravděpodobně i inženýrských sítí. Střechou zatéká.

Skladová hala

Jedná se o objekt bývalého skladu brambor obdélníkového půdorysu. Nachází se v jihovýchodní části areálu. Je přístupný vnitroareálovou zpevněnou komunikací. Je situovaný ve svažitém terénu. Z tohoto důvodu je objekt řešen ve dvou úrovních podlah. Sestává z ocelové, částečně otevřené kolny 12*127,5m se sedlovou střechou na ocelových sloupech a zděnými štíty, na kterou navazuje zděná skladovací část tvořená 8 skladovacími boxy rozměru 15x18m se vzduchotechnickými komorami na štítové straně boxů zastřešená pultovými vazníky napojenými na okap vazníků na kolnách. Stěny jsou z vnitřní části opatřeny izolací pro udržení konstantní teploty.

Podél boxů vede průběžná vyskladňovací manipulační chodba. Zastropení chodby je montovanými panely, které tvoří polovinu plochy podlahy kolny určenou pro příjem brambor. Ve střední části je velín, elektrorozvodna a spojovací schodiště mezi podlažími.

Venkovní omítky jsou břizolitové, opláštění hliníkovým plechem, zastřešení pozinkovaným plechem. Vnitřní stěny jsou omítnuté a opatřené malbou. Objekt je napojen na vnitroareálový rozvod vody, kanalizace, elektřiny. Větrání je přirozené, ve skladové části nucené. Vytápění je v šatně lokální elektrické. Sociální zařízení složené z šatny, předsíně WC a WC.

Dispoziční řešení : Skladový prostor odlehčovací, předtřídění, kde byla umístěna linka
Skladovací boxy, manipulační chodba, technologie vzduchotechniky, sklady, sociální zařízení,
technologie elektro

Užitná plocha celkem : 1203 m²

Plocha z větší části převzata z projektové dokumentace stavby, částečně získána měřením při místním
šetření.

U objektu převažuje skladovací účel užití. Objekt byl postavený na počátku devadesátých let.
Ocelová část objektu je volně přístupná. Zbytek objektu je uzamčený, delší dobu neužívaný, čemuž
odpovídá i poškození konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti a pravděpodobně i inženýrských
sítí. Střechou zatéká.

Administrativní budova

Jedná se o původní nepodsklepený zděný jednopodlažní objekt, na který byla provedena nástavba
druhého podlaží. Nachází se v jižní části u vjezdu do areálu. Je přístupný ze zpevněné vnitroareálové
plochy do prostor 1.NP a samostatným vchodem v přístavbě s dvouramenným přímo osvětleným
schodištěm do 2.NP. Vstup do podstřešního prostoru je umožněn poklopem ve stropě. Objekt je
napojený na vnitroareálové rozvody elektřiny, vody, kanalizace, plynu.

Nosná konstrukce je zděná z děrovaných cihel, stropy z keramických panelů, střecha je polovalbová,
krov dřevěný, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda
štuková, sokl z keramických pásků, obklad 2.NP natřenými palubkami, okna dřevěná a střešní,
vnitřní schodiště betonové s keramickým obkladem. Vnitřní omítky jsou štukové, nátěry omyvatelné,
obklady keramické, podlahy z keramické dlažby a zátěžové textilní krytiny. Zařizovací předměty
jsou standardní WC, umývadla, sprchový kout, kuchyňská linka, vestavěné skříně. Vytápění je nové
ústřední s deskovými tělesy. Větrání je přirozené okny.

Dispoziční řešení :

1.NP - kanceláře, laboratoř, sklad, chodba, 2x WC s předsíní, dvouramenné schodiště, místnost
vrátného, užitná plocha 83 m²

2.NP - propojené 3 kanceláře, chodba, šatna, sociální zařízení, užitná plocha 75 m²

Užitná plocha celkem 158 m²

Plocha částečně převzata z projektové dokumentace nástavby, částečně získána měřením při místním
šetření.

U objektu převažuje administrativní účel užití. K původnímu přízemnímu objektu byla provedena
nástavba zkolaudovaná v roce 1995. Objekt je uzamčený, delší dobu neužívaný, čemuž odpovídá i
poškození konstrukcí krátkodobé životnosti a pravděpodobně i inženýrských sítí.

Ubytovací objekt

Jedná se o samostatně stojící celopodsklepený rodinný dům typu OKÁL, obdélníkového půdorysu s
podkrovím v sedlové střechě. Má jedno podzemní podlaží, nadzemní podlaží a podkroví.

Nachází se v severovýchodní části areálu. Příjezd ze silnice k objektu je zarostlý, z areálové části
není. Vstup do objektu je dveřmi do chodby v 1.PP s přímým schodištěm do 1.NP. V 1.PP jsou
technické prostory, kotelna s plynovým kotlem, sklady, garáž pro jeden automobil, která je přímo
přístupná z chodby a dvoukřídlovými vraty z nádvoří. Vstup do objektu je zarostlý. V 1.NP se
nachází obytná část domu s balkonem do nádvoří na severozápadní fasádě. V podkroví jsou 2 pokoje.
Objekt je napojen na rozvody elektřiny, vody, kanalizace, plynu. Podzemní podlaží je zděné se
stropní deskou, na které je postavený montovaný dřevěný dům typu OKÁL. Jedná se o sendvičovou
zateplenou konstrukci, složenou pravděpodobně z dřevoštěpkových desek a z vnější strany
azbestocementových desek. Může se uvolňovat formaldehyd a azbestová vlákna. Strop je dřevěný.
Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina z dvoudrážkových tašek, klempířské konstrukce z
pozinkovaného plechu, fasáda štuková a s výrobní povrchovou úpravou panelu, obklad štítů
natřenými palubkami, okna dřevěná zdvojená, v suterénu doplněná omítkou, vnitřní schodiště přímé

betonové, do podkroví dřevěné. Vnitřní úpravy povrchů stěn jsou v suterénu omítkou, dále nátěrem, tapetou, keramickým obkladem, v podkroví původní povrchová úprava panelů. Podkroví je zateplené.

Podlahy jsou v suterénu betonové, obytné prostory se zátěžovou textilní krytinou, keramickou dlažbou. Zařizovací předměty jsou standardní WC kombi, vana, umývadla, původní kuchyňská linka, vestavěné skříně. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, ohřev vody el.bojlerem. Větrání je přirozené okny.

Dispoziční řešení :

1.PP - chodba se schodištěm, garáž, chodba, 2 sklady, kotelna, užitná plocha 97m² koeficient typu plochy 0,5 přepočítaná užitná plocha 49 m²

1.NP - zádveří se schodištěm, chodba, kuchyně, koupelna, WC, 4 pokoje, užitná plocha 105 m²
podkroví - 2 pokoje, užitná plocha 43 m²

Užitná plocha celkem 197 m²

Plocha získána měřením při místním šetření.

U objektu převažuje ubytovací funkce. Objekt je uzamčený, delší dobu neužívaný. Interiér je v původním stavu poškozen, konstrukce a vybavení neudržovány, projevuje se vztlínání vlhkosti na obvodových stěnách, obklad podkroví je poškozený. Objekt není okamžitě užitelný.

Nákladová metoda

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru pomocí cenových ukazatelů společnosti RTS Brno v cenové úrovni 2023. Od této výchozí ceny, reprodukční hodnoty, je odečteno přiměřené opotřebení. Pro tento odpočet se používá nejčastěji lineární metoda. Přípojky a venkovní úpravy tvoří odhadem 3% z nákladové ceny.

Výnosová metoda

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos.

Předmětné stavby areálu nejsou pronajaté. Slouží vlastníkově. Stavebně technický stav neumožňuje okamžité pronajmutí.

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen níže uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a širšího sousedství, jejichž prodej byl realizován nebo nabízen na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na lokalitu, účel stavby, velikost, standard, technický stav stavby, rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² užitné plochy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: přístup do areálu a pohyb v areálu přes pozemky jiných vlastníků fyzických osob, právně neošetřen

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: LV 396 část C a D :

- zástavní právo smluvní, oprávnění pro POEX Velké Meziříčí, a.s.
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro POEX Velké Meziříčí, a.s.
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

LV 440 část C a D :

- zástavní právo exekutorské, k podílu 90/100, oprávnění pro POEX Velké Meziříčí, a.s.
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 90/100

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

3.4. Obsah

Věcná hodnota

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Výrobní hala na pozemku p.č.st.261
- 1.2. Skladová hala na pozemku p.č.st.258/1, p.č.st.258/3, p.č.st.258/4, p.č.st.258/5
- 1.3. Administrativní budova na pozemku p.č.st.26
- 1.4. Ubytovací objekt na pozemku p.č.st.254

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Přípojky a venkovní úpravy

Porovnávací metoda

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Výrobní hala
- 1.2. Skladová hala
- 1.3. Administrativní objekt

Výnosová metoda

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Výrobní hala
- 1.2. Kancelářské a ubytovací prostory
- 1.3. Skladová hala

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota

1.1. Výrobní hala na pozemku p.č.st.261

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena je převzata z cenových ukazatelů společnosti RTS Brno v cenové úrovni 2023 pro objekt Hala pro skladování a úpravu zemědělských produktů, průměr 3245 Kč/m³, zvýšená o VRN ve výši 5%.

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	5856*8,5 =	49 776,00
Obestavěný prostor - celkem:			49 776,00 m³

Jednotková cena	3 407 Kč/m ³
Množství	49 776,00 m ³
Reprodukční cena	169 586 832 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	20 859 180	20 859 180	12,30
2. Svislé konstrukce	29,80	50 536 876	50 536 876	29,80
3. Stropy	9,10	15 432 402	15 432 402	9,10
4. Krov, střecha	11,20	18 993 725	18 993 725	11,20
5. Krytiny střech	2,80	4 748 431	4 748 431	2,80
6. Klempířské konstrukce	0,70	1 187 108	1 187 108	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	10 175 210	10 175 210	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	5 426 779	5 426 779	3,20
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	1 187 108	1 187 108	0,70
11. Dveře	2,10	3 561 323	3 561 323	2,10
12. Vrata	2,40	4 070 084	4 070 084	2,40
13. Okna	4,40	7 461 821	7 461 821	4,40
14. Povrchy podlah	4,90	8 309 755	8 309 755	4,90
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	8 140 168	8 140 168	4,80
17. Bleskosvod	0,40	678 347	678 347	0,40
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00

25. Ostatní	5,20	8 818 515	8 818 515	5,20
Upravená reprodukční cena			169 586 832 Kč	
Množství			49 776,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 407 Kč/m ³	

Ocenění				
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		0	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		49 776,00	
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]		3 407	
Rozestavěnost	%		100,00	
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]		3 407	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		169 586 832	
Stáří	roků			
Další životnost	roků		34	
Opotřebení	%		60,00	
Věcná hodnota (VH)	[Kč]		67 834 733	

1.2. Skladová hala na pozemku p.č.st.258/1, p.č.st.258/3, p.č.st.258/4, p.č.st.258/5

Věcná hodnota dle THU
Jednotková cena je převzata z cenových ukazatelů společnosti RTS Brno v cenové úrovni 2023 pro objekt Hala pro skladování a úpravu zemědělských produktů, průměr 3245 Kč/m³, zvýšená o VRN ve výši 5%.

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	42142 =	42 142,00
Obestavěný prostor - celkem:			42 142,00 m³

Jednotková cena	3 407 Kč/m ³
Množství	42 142,00 m ³
Reprodukční cena	143 577 794 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,20	17 516 491	17 516 491	16,33
2. Svislé konstrukce	29,30	42 068 294	21 034 147	19,61
2. Svislé konstrukce	29,30	42 068 294	0	0,00
3. Stropy	8,90	12 778 424	6 389 212	5,96
3. Stropy	8,90	12 778 424	0	0,00
4. Krov, střecha	11,00	15 793 557	15 793 557	14,73
5. Krytiny střech	2,90	4 163 756	4 163 756	3,88
6. Klempířské konstrukce	0,70	1 005 045	1 005 045	0,94
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	8 758 245	8 758 245	8,17
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	4 738 067	4 738 067	4,42
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	1 005 045	1 005 045	0,94

11. Dveře	2,20	3 158 711	3 158 711	2,95
12. Vrata	2,30	3 302 289	3 302 289	3,08
13. Okna	4,30	6 173 845	6 173 845	5,76
14. Povrchy podlah	4,80	6 891 734	6 891 734	6,43
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,70	6 748 156	6 748 156	6,29
17. Bleskosvod	0,40	574 311	574 311	0,54
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,20	8 901 823	0	0,00
Upravená reprodukční cena		107 252 612 Kč		
Množství		42 142,00 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		2 545 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	42 142,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 545
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 545
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	107 251 390
Stáří	roků	
Další životnost	roků	26
Opotřebení	%	60,00
Vlastnický podíl	*	90 / 100
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	38 610 500

1.3. Administrativní budova na pozemku p.č.st.26

Věcná hodnota dle THU
Jednotková cena je převzata z cenových ukazatelů společnosti RTS Brno v cenové úrovni 2023 pro objekt Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá konstrukce zděná 9275 Kč/m³, zvýšená o VRN ve výši 5%.

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	839 =	839,00
Obestavěný prostor - celkem:			839,00 m³

Jednotková cena	9 739 Kč/m ³
Množství	839,00 m ³
Reprodukční cena	8 171 021 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	670 024	670 024	8,32
2. Svislé konstrukce	17,40	1 421 758	1 421 758	17,65
3. Stropy	9,30	759 905	759 905	9,43
4. Krov, střecha	7,30	596 485	596 485	7,40
5. Krytiny střech	2,10	171 591	171 591	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	49 026	49 026	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	563 800	563 800	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	269 644	269 644	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	147 078	147 078	1,83
10. Schody	2,90	236 960	236 960	2,94
11. Dveře	3,10	253 302	253 302	3,14
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	424 893	424 893	5,27
14. Povrchy podlah	3,20	261 473	261 473	3,25
15. Vytápění	4,20	343 183	343 183	4,26
16. Elektroinstalace	5,70	465 748	465 748	5,78
17. Bleskosvod	0,30	24 513	24 513	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	261 473	261 473	3,25
19. Vnitřní kanalizace	3,10	253 302	253 302	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,20	16 342	16 342	0,20
21. Ohřev teplé vody	1,70	138 907	138 907	1,72
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	245 131	245 131	3,04
24. Výtahy	1,40	114 394	0	0,00
25. Ostatní	5,90	482 090	482 090	5,98
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 056 627 Kč	
Množství			839,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 603 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	531
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	839,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 603
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 603
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 056 917
Stáří	roků	
Další životnost	roků	35
Opotřeбенí	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 222 767

1.4. Ubytovací objekt na pozemku p.č.st.254

Věcná hodnota dle THU
Jednotková cena je převzata z cenových ukazatelů společnosti RTS Brno v cenové úrovni 2023 pro objekt Budovy pro společné ubytování a rekreaci, svislá konstrukce zděná 9580 Kč/m ³ , zvýšená o VRN ve výši 5%.

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	299 =	299,00
NP	1.NP	328 =	328,00
Z	Podkroví	234 =	234,00

Obestavěný prostor - celkem: **861,00 m³**

Jednotková cena	10 059 Kč/m ³
Množství	861,00 m ³
Reprodukční cena	8 660 799 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	545 630	545 630	6,30
2. Svislé konstrukce	15,00	1 299 120	1 299 120	15,00
3. Stropy	8,20	710 186	710 186	8,20
4. Krov, střecha	6,10	528 309	528 309	6,10
5. Krytiny střech	2,70	233 842	233 842	2,70
6. Klempířské konstrukce	0,60	51 965	51 965	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	614 917	614 917	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	277 146	277 146	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	268 485	268 485	3,10
10. Schody	2,80	242 502	242 502	2,80
11. Dveře	3,80	329 110	329 110	3,80
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	510 987	510 987	5,90
14. Povrchy podlah	3,30	285 806	285 806	3,30
15. Vytápění	4,90	424 379	424 379	4,90
16. Elektroinstalace	5,80	502 326	502 326	5,80
17. Bleskosvod	0,30	25 982	25 982	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,30	285 806	285 806	3,30
19. Vnitřní kanalizace	3,20	277 146	277 146	3,20
20. Vnitřní plynovod	0,30	25 982	25 982	0,30
21. Ohřev teplé vody	2,20	190 538	190 538	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,80	155 894	155 894	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	372 414	372 414	4,30
24. Výtahy	1,40	121 251	121 251	1,40
25. Ostatní	4,40	381 075	381 075	4,40
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 660 799 Kč	
Množství			861,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			10 059 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	122
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	861,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 059

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 059
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 660 799
Stáří	roků	
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	90,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	866 080

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojky a venkovní úpravy

Věcná hodnota dle THU

Způsob výpočtu je převzatý z metody zjištěné ceny, procentem z reprodukční ceny ve výši 3%.
Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 3%.

Ocenění		
Počet	[ks]	1
Jednotková cena (JC)	[Kč/ks]	9 630 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/ks]	9 630 000
Reprodukční hodnota (RC * Počet)	[Kč]	9 630 000
Stáří	roků	
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 926 000

2. Porovnávací metoda

2.1. Výrobní hala

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 5 600,00 m ²
Zastavěná plocha: 5 856,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční objekt v areálu
Lokalita:	ul.Strojírenská, Havlíčkův Brod
Popis:	zděný objekt v průmyslovém areálu 4 prostory pro výrobu a skladování, kanceláře, kuchyň, šatna, zázemí okraj města velmi dobrá možnost parkování ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn vytápění : el.lokální v kancelářích, plynové robury ve výrobě přístup řešený věcným břemenem technický stav : průměrný, v provozu prodej realizován pod č.V-6306/2022-601, založení řízení 22.9.2022, katastrální úřad pro Havlíčkův Brod budova bez čp/če, pozemek p.č.st.455/4
Podlaží:	1.NP+2.NP
Dispozice:	výroba a skladování, kanceláře, kuchyň, šatna, zázemí
Typ stavby:	zděná stavba vytápěná

Pozemek:	1 496,00 m ²			
Užitná plocha:	1 460,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (realitní, právní)			0,96	
K2 Velikosti objektu - menší objekty			0,80	
K3 Poloha - atraktivnější			0,80	
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější			0,85	
K5 Celkový stav - atraktivnější			0,80	
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, v provozu, možnost dalšího rozvoje			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
12 000 000	1 460,00	8 219	0,23	1 890



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Název:	Výrobně-skladovací areál			
Lokalita:	Rudíkov, okres Třebíč			
Popis:	soubor budov a pozemků povodní bramborárny z roku 1991, po stavebních úpravách rekolaudován v roce 1998 na výrobu umělého obkladového kamene a dlažby, v roce 2007 přístavba expedice se čtyřmi sušárnami okraj Rudíkova, přístup přímý ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace do žumpy, plyn vytápění : plynové, skladová hala nevytápěná technický stav : zhoršený prodej bude realizován veřejnou dražbou v roce 2024 hodnota nemovitých věcí 19 500 000 Kč z toho hodnota pozemků 3 500 000 Kč			
Podlaží:	1.NP+2.NP			
Dispozice:	výroba a skladování			
Typ stavby:	zděná stavba			
Pozemek:	15 216,00 m ²			
Užitná plocha:	3 726,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,80	
K2 Velikosti objektu - menší objekty			0,90	
K3 Poloha - atraktivnější			0,90	
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější			0,90	
K5 Celkový stav - atraktivnější			0,90	
K6 Vliv pozemku - hodnota pozemku odečtena			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, okamžitě užitelný, možnost dalšího rozvoje			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
16 000 000	3 726,00	4 294	0,45	1 932



Zdroj: realitní server

Název:	Výrobně-skladovací areál Okrouhlice			
Lokalita:	Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod			
Popis:	areál bývalé sklárny, v roce 1995 prošel rekonstrukcí části - administrativní, sociální, výrobně-skladovací, prodejní vlastní pozemek s možností parkování ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace do vlastní ČOV, zásobník na plyn, trafostanice vytápění ohřev vody : ÚT kotelna technický stav : zhoršený, neužívaný prodej bude realizován prostřednictvím insolvenčního řízení			
Podlaží:	1.NP+2.NP			
Dispozice:	výroba, skladování, prodej			
Typ stavby:	smíšená stavba			
Pozemek:	2 027,00 m ²			
Užitná plocha:	1 271,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80			
K2 Velikosti objektu - menší objekty	0,80			
K3 Poloha - atraktivnější	0,90			
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější	0,95			
K5 Celkový stav - atraktivnější	0,95			
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, okamžitě užitelný, možnost dalšího rozvoje	0,85			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 990 000	1 271,00	8 647	0,31	2 681



Zdroj: realitní server

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V dané lokalitě a sousedství se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 890 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 168 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 681 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	2 168 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	5 600,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 140 800 Kč

2.2. Skladová hala

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 203,00 m ²
Zastavěná plocha:	2 172,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční objekt v areálu				
Lokalita:	ul.Strojírenská, Havlíčkův Brod				
Popis:	zděný objekt v průmyslovém areálu 4 prostory pro výrobu a skladování, kanceláře, kuchyň, šatna, zázemí okraj města velmi dobrá možnost parkování ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn vytápění : el.lokální v kancelářích, plynové robury ve výrobě přístup řešený věcným břemenem technický stav : průměrný, v provozu prodej realizován pod č.V-6306/2022-601, založení řízení 22.9.2022, katastrální úřad pro Havlíčkův Brod budova bez čp/če, pozemek p.č.st.455/4				
Podlaží:	1.NP+2.NP				
Dispozice:	výroba a skladování, kanceláře, kuchyň, šatna, zázemí				
Typ stavby:	zděná stavba vytápěná				
Pozemek:	1 496,00 m ²				
Užitná plocha:	1 460,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (realitní, právní)	0,96				
K2 Velikosti objektu - menší objekty	0,80				
K3 Poloha - atraktivnější	0,80				
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější	0,80				
K5 Celkový stav - atraktivnější	0,75				
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,70				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, v provozu, možnost dalšího rozvoje	0,85				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 22.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
12 000 000	1 460,00	8 219	0,22	1 808	



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Název:	Výrobně-skladovací areál				
Lokalita:	Rudíkov, okres Třebíč				
Popis:	soubor budov a pozemků povodní bramborárny z roku 1991, po stavebních úpravách rekonstruován v roce 1998 na výrobu umělého obkládového kamene a dlažby, v roce 2007 přístavba expedice se čtyřmi sušárnami okraj Rudíkova, přístup přímý ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace do žumpy, plyn vytápění : plynové, skladová hala nevytápěná technický stav : zhoršený prodej bude realizován veřejnou dražbou v roce 2024 hodnota nemovitých věcí 19 500 000 Kč z toho hodnota pozemků 3 500 000 Kč				
Podlaží:	1.NP+2.NP				
Dispozice:	výroba a skladování				
Typ stavby:	zděná stavba				

Pozemek:	15 216,00 m ²			
Užitná plocha:	3 726,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,80	
K2 Velikosti objektu - menší objekty			0,90	
K3 Poloha - atraktivnější			0,90	
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější			0,85	
K5 Celkový stav - atraktivnější			0,80	
K6 Vliv pozemku - hodnota pozemku odečtena			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, okamžitě užitelný, možnost dalšího rozvoje			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
16 000 000	3 726,00	4 294	0,37	1 589



Zdroj: realitní server

Název:	Výrobně-skladovací areál Okrouhlice			
Lokalita:	Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod			
Popis:	areál bývalé sklárny, v roce 1995 prošel rekonstrukcí části - administrativní, sociální, výrobně-skladovací, prodejní vlastní pozemek s možností parkování ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace do vlastní ČOV, zásobník na plyn, trafostanice vytápění ohřev vody : ÚT kotelna technický stav : zhoršený, neužívaný prodej bude realizován prostřednictvím insolvenčního řízení			
Podlaží:	1.NP+2.NP			
Dispozice:	výroba, skladování, prodej			
Typ stavby:	smíšená stavba			
Pozemek:	2 027,00 m ²			
Užitná plocha:	1 271,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,80	
K2 Velikosti objektu - menší objekty			0,80	
K3 Poloha - atraktivnější			0,90	
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější			0,90	
K5 Celkový stav - atraktivnější			0,85	
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, okamžitě užitelný, možnost dalšího rozvoje			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 990 000	1 271,00	8 647	0,26	2 248



Zdroj: realitní server

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V dané lokalitě a sousedství se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 589 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 882 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 248 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 882 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 203,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 264 046,00
ideální spoluvlastnický podíl 90/100	* 0,90
=	2 037 641,40
omezená obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
=	1 833 877,26
Výsledná porovnávací hodnota	1 833 877 Kč

2.3. Administrativní objekt

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	158,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Nebytový prostor kanceláře	
Lokalita:	Janovice u Polné čp.65	
Popis:	bývalá prodejna - sklad, prodejní plocha, sociální zařízení, kanceláře, sklep rampa pozemek pod objektem přístup z veřejné komunikace ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace do septiku vytápění : lokální elektrické ohřev vody : el.bojler technický stav : průměrný prodej nerealizován prodej realizován pod č.V-1532/2023-707, založení řízení 10.3.2023, katastrální úřad pro Jihlava stavba čp.65, pozemek p.č.st.82	
Podlaží:	sklep+1.NP	
Dispozice:	sklad, prodejní plocha, sociální zařízení, kanceláře, sklep	
Typ stavby:	zděná stavba	
Pozemek:	224,00 m ²	
Užitná plocha:	224,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (realitní, právní)		0,96
K2 Velikosti objektu - větší objekt		1,02
K3 Poloha - obdobná		1,00
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější		0,90
K5 Celkový stav - atraktivnější		0,90



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 300 000	224,00	10 268	0,53	5 442

Název:	Nebytový prostor kanceláře			
Lokalita:	Komenského ul., Světlá nad Sázavou			
Popis:	samostatně stojící zděný dům, garáž, zahradní domek 1.NP+2.NP 1.NP možný byt 3+1 2.NP 4 místnosti vlastní pozemek přístup z veřejné komunikace ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn vytápění : plynový kotel ohřev vody : kotel technický stav : dům z roku 1922, v roce 2016 kompletní rekonstrukce prodej nerealizován			
Podlaží:	sklep+1.NP			
Dispozice:	sklad, prodejní plocha, sociální zařízení, kanceláře, sklep			
Typ stavby:	zděná stavba			
Pozemek:	643,00 m ²			
Užitná plocha:	188,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80			
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,02			
K3 Poloha - atraktivnější	0,80			
K4 Provedení a vybavení - atraktivnější	0,85			
K5 Celkový stav - atraktivnější	0,85			
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, možnost dalšího rozvoje	0,85			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 690 000	188,00	30 266	0,28	8 474



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Název:	Nebytový prostor kanceláře			
Lokalita:	Sucheniova ul., Třebíč			
Popis:	zděný dům krajní řadový 16 kanceláří, sklady, sociální zařízení, garáž 1.PP+1.NP+2.NP+podkroví dobrá možnost parkování přístup z veřejné komunikace ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn vytápění : klimatizace, plynový kotel ÚT ohřev vody : kotel ÚT EVS			

technický stav : dům z roku 1905, v roce 1990 rekonstrukce
 prodej realizován prostřednictvím veřejné dražby, V-4674/2023 založení řízení
 12.9.2023, katastrální úřad Třebíč
 stavba čp.270, pozemek p.č.st.1267, p.č.1936/7

Podlaží: 1.PP+1.NP+2.NP+podkroví
Dispozice: kanceláře, sklady, sociální zařízení
Typ stavby: zděná stavba
Pozemek: 287,00 m²
Užitná plocha: 475,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (realitní, právní) 0,96
 K2 Velikosti objektu - větší objekt 1,02
 K3 Poloha - atraktivnější 0,80
 K4 Provedení a vybavení - atraktivnější 0,85
 K5 Celkový stav - atraktivnější 0,85
 K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek 0,70
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější, možnost dalšího rozvoje 0,85



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 251 000	475,00	11 055	0,34	3 759

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V dané lokalitě a sousedství se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 759 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 892 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 474 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 892 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	158,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	930 936 Kč

3. Výnosová metoda

3.1. Výrobní hala

Výpočet ročního příjmu :

Nájemné je dpočítané dle nabídky pronájmu obdobných zateplených objektů v širším sousedství, které se pohybuje v rozpětí 50 Kč/m²/měs až 90 Kč/m²/měs., u nezateplených objektů níže.

Výpočet ročních nákladů :

Náklady na provoz, údržbu a amortizaci nemovitosti byly stanoveny ve výši 0,75% z nákladové ceny

stavby. Výše pojistného a daně z nemovitosti byly stanoveny ve výši 0,15 % z nákladové ceny stavby. Výpadek nájemného je stanoven na 10%. Nájemné z pozemku převzato ve výši 93 672 Kč/rok a přepočítáno dle užitné plochy stavby.

Kapitalizační míra je převzata z oceňovací vyhlášky.

Náklady na uvedení do pronajímatelného provozuschopného stavu vlivem dlouhodobého uzavření stavby je stanovena na 250 Kč/m² užitné plochy.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	výrobní hala	5 600	600	280 000	3 360 000	9,50
Celkový výnos za rok:						3 360 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	5 600
Reprodukční cena	RC	Kč	169 586 832
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	600
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 360 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 024 000
Náklady (za rok)			
Pojištění a daň z nemovitosti	0,15 % * RC	Kč/rok	254 380
Opravy a údržba	0,75 % * RC	Kč/rok	1 271 901
Správa nemovitosti		Kč/rok	60 000
Ostatní náklady		Kč/rok	73 283
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 659 564
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 364 436
Míra kapitalizace		%	9,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	14 362 484
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	1 400 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 962 484

3.2. Skladová hala

Výpočet ročního příjmu :

Nájemné je dopočítané dle nabídky pronájmu obdobných zateplených objektů v širším sousedství, které se pohybuje v rozpětí 50 Kč/m²/měs až 90 Kč/m²/měs., u nezateplených objektů níže.

Výpočet ročních nákladů :

Náklady na provoz, údržbu a amortizaci nemovitosti byly stanoveny ve výši 0,30% z nákladové ceny stavby. Výše pojistného a daně z nemovitosti byly stanoveny ve výši 0,15 % z nákladové ceny stavby. Výpadek nájemného je stanoven na 10%. Nájemné z pozemku převzato ve výši 93 672 Kč/rok a přepočítáno dle užitné plochy stavby.

Kapitalizační míra je převzata z oceňovací vyhlášky.

Náklady na uvedení do pronajímatelného provozuschopného stavu vlivem dlouhodobého uzavření stavby je stanovena na 300 Kč/m² užitné plochy.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Skladovací prostory	skladová hala	1 203	600	60 150	721 800	6,50
Celkový výnos za rok:						721 800	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 203
Reprodukční cena	RC	Kč	107 251 390
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	600
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	721 800
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	649 620
Náklady (za rok)			
Pojištění a daň z nemovitosti	0,15 % * RC	Kč/rok	160 877
Opravy a údržba	0,30 % * RC	Kč/rok	321 754
Správa nemovitosti		Kč/rok	36 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	534 371
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	115 249
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 773 062
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	361 000
Výnosová hodnota před korekcí ceny			1 412 061,54 Kč
ideální spoluvlastnický podíl 90/100	* 0,90	=	1 270 855,39
omezená obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,90	=	1 143 769,85
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 143 770

3.3. Kancelářské a bytové prostory

Výpočet ročního příjmu :

Nájemné je dopočítané dle nabídky pronájmu obdobných objektů v širším sousedství, které se pohybuje v rozpětí 80 Kč/m²/měs až 150 Kč/m²/měs. u administrativních objektů.

Výpočet ročních nákladů :

Náklady na provoz, údržbu a amortizaci nemovitosti byly stanoveny ve výši 0,3% z nákladové ceny stavby. Výše pojistného a daně z nemovitosti byly stanoveny ve výši 0,15 % z nákladové ceny stavby. Výpadek nájemného je stanoven na 10%. Nájemné z pozemku převzato ve výši 93 672 Kč/rok a přepočítáno dle užitné plochy stavby.

Náklady na uvedení do pronajímatelného provozuschopného stavu vlivem dlouhodobého uzavření

stavby je stanovena na 500 Kč/m² užitné plochy.

Kapitalizační míra je převzata z oceňovací vyhlášky.

Vzhledem ke stavební charakteristice a technickému stavu se neuvažuje o pronájmu objektu pro ubytování a uvedení do provozuschopného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	administrativní stavba	158	840	11 060	132 720	6,50
2.	Obytné prostory	ubytovací stavba	197	1	16	197	7,50
Celkový výnos za rok:						132 917	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	355
Reprodukční cena	RC	Kč	16 717 716
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * r ok)	374
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 917
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	119 625
Náklady (za rok)			
Pojištění a daň z nemovitosti	0,15 % * RC	Kč/rok	25 077
Opravy a údržba	0,30 % * RC	Kč/rok	50 153
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	4 646
Náklady celkem	V	Kč/rok	91 876
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	27 749
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	426 908
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	79 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	347 908

4.2. Výsledky analýzy dat

Věcná hodnota

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní hala na pozemku p.č.st.261	67 834 733,- Kč
1.2. Skladová hala na pozemku p.č.st.258/1, p.č.st.258/3, p.č.st.258/4, p.č.st.258/5	38 610 500,- Kč
1.3. Administrativní budova na pozemku p.č.st.26	3 222 767,- Kč
1.4. Ubytovací objekt na pozemku p.č.st.254	866 080,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	110 534 080,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojky a venkovní úpravy	1 926 000,- Kč
---------------------------------	----------------

Porovnávací metoda

1. Porovnávací hodnota

1.1. Výrobní hala	12 140 800,- Kč
1.2. Skladová hala	1 833 877,- Kč
1.3. Administrativní objekt	930 936,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	14 905 613,- Kč

Výnosová metoda

1. Výnosová hodnota

1.1. Výrobní hala	12 962 484,- Kč
1.2. Skladová hala	1 143 770,- Kč
1.3. Kancelářské a ubytovací prostory	347 908,- Kč
Výnosová hodnota - celkem:	14 454 162,- Kč

Porovnávací hodnota	14 905 613 Kč
Výnosová hodnota	14 454 162 Kč
Věcná hodnota	112 460 080 Kč

Hodnota objektů společnosti FRITAGRO Nížkov s.r.o. v části výrobního areálu, obsahující výrobní halu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.261 jiného vlastníka, ideální spoluvlastnický podíl ve výši 90/100 na skladové hale bez čp/če postavené na pozemcích p.č.st.258/1, st.258/3, st.258/4, st.258/5 jiného vlastníka, objekt ubytovny č.p.187 postavený na pozemku p.č.st.254 jiného vlastníka, administrativní budovu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.260 jiného vlastníka, vše k.ú.Nížkov, obec Nížkov, okres Žďár nad Sázavou činí

Tržní hodnota	14 500 000 Kč
slovy: Čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena

faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Součástí ocenění není vnitřní technologie.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost byla celá zpřístupněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě a sousedství se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Hodnota objektů společnosti FRITAGRO Nížkov s.r.o. v části výrobního areálu, obsahující výrobní halu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.261 jiného vlastníka, ideální spoluvlastnický podíl ve výši 90/100 na skladové hale bez čp/če postavené na pozemcích p.č.st.258/1, st.258/3, st.258/4, st.258/5 jiného vlastníka, objekt ubytovny č.p.187 postavený na pozemku p.č.st.254 jiného vlastníka, administrativní budovu bez čp/če postavenou na pozemku p.č.st.260 jiného vlastníka, vše k.ú.Nížkov, obec Nížkov, okres Žďár nad Sázavou činí

Tržní hodnota	14 500 000 Kč
slovy: Čtrnáctmilionpětsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	8
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1
Výpis z KN LV 396	3
Výpis z KN LV 440	2
Kopie katastrální mapy	4
Porovnávání nemovitost 1	4
Porovnávání nemovitost 2	3
Porovnávání nemovitost 3	3
Porovnávání nemovitost 1-1	4
Porovnávání nemovitost 2-2	3
Porovnávání nemovitost 3-3	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061727/2023.

V Praze 16.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 061727/2023

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace	8
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1
Výpis z KN LV 396	3
Výpis z KN LV 440	2
Kopie katastrální mapy	4
Porovnávání nemovitost 1	4
Porovnávání nemovitost 2	3
Porovnávání nemovitost 3	3
Porovnávání nemovitost 1-1	4
Porovnávání nemovitost 2-2	3
Porovnávání nemovitost 3-3	3

Fotodokumentace









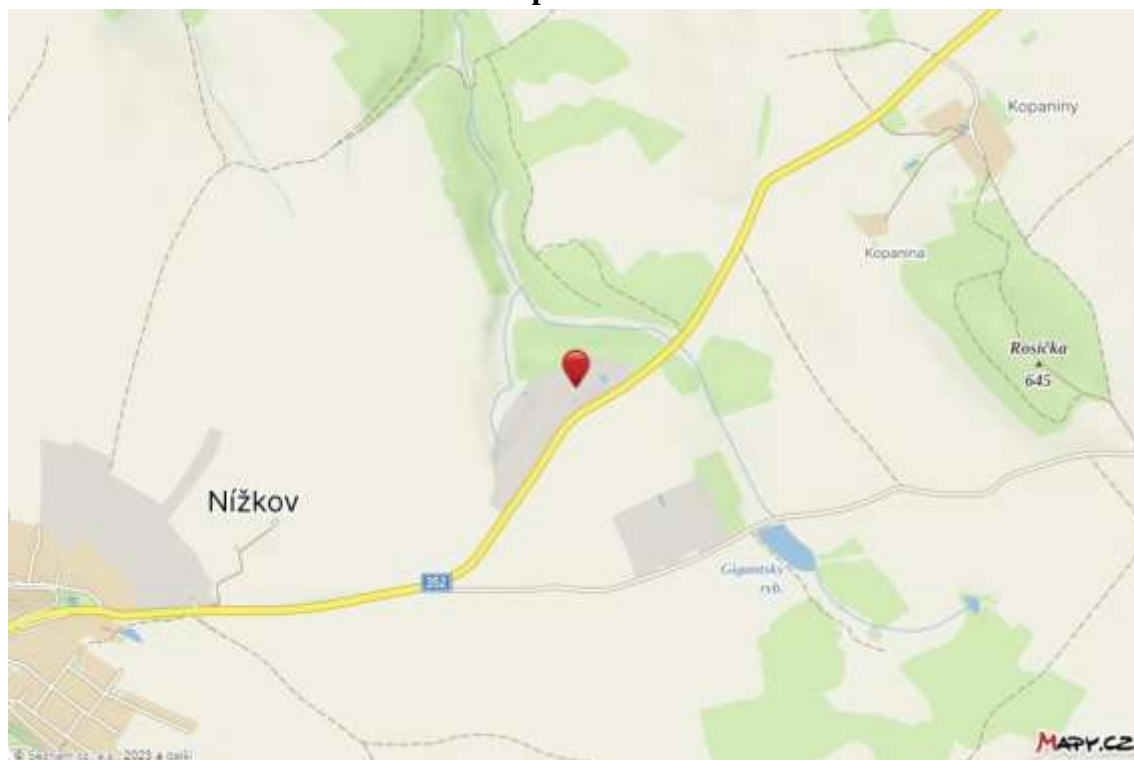








Mapa oblasti



Územní plán obce



VS-plochy smíšené výrobní

Výpis z KN LV 396

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 57 INS 3182 / 2021 pro AZAM - insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596205 Nižkov

Kat.území: 704725 Nižkov

List vlastnictví: 396

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo FRITAGRO Nižkov, s.r.o., č.p. 187, 59212 Nižkov	63492938	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Nižkov, č.p. 187	bydlení	St. 254, LV 252
bez čp/če	jiná st.	St. 130, LV 271
bez čp/če	jiná st.	St. 259/1, LV 252
		St. 259/2, LV 1
bez čp/če	zem.stav	St. 260, LV 252
bez čp/če	zem.stav	St. 261, LV 252

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- ve výši 19.500.000,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

POEX Velké Meziříčí, a.s., Třebíčská 384, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25518356

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 130, Stavba: bez čp/če na parc. St. 259/1, St. 259/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 260, Stavba: bez čp/če na parc. St. 261, Stavba: Nižkov, č.p. 187

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2014 15:11:25. Zápis proveden dne 21.05.2014. V-1304/2014-714

Pořadí k 16.04.2014 15:11

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 6.570.708,97 Kč včetně přísl.

- náklady nalézacího řízení ve výši 328.836,- Kč

Oprávnění pro

POEX Velké Meziříčí, a.s., Třebíčská 384, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25518356

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 130, Stavba: bez čp/če na parc. St. 259/1, St. 259/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 260, Stavba: bez čp/če na parc. St. 261, Stavba: Nižkov, č.p. 187

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-14430/2020 -16 ze dne 16.06.2020. Právní moc ke dni 17.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2020 16:48:27. Zápis proveden dne 05.08.2020.

V-2966/2020-714

Pořadí k 05.05.2020 00:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 14:55:02

Obec: 596205 Nížkov

List vlastnictvi: 396

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2021 15:01:15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 3

Výpis z KN LV 440

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 57 INS 3182 / 2021 pro AZAM - insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596205 Nižkov

Kat.území: 704725 Nižkov

List vlastnictví: 440

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRO SÁZAVA, a.s., č.p. 176, 59211 Sázava	25328328	10/100
FRITAGRO Nižkov, s.r.o., č.p. 187, 59212 Nižkov	63492938	90/100

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 258/1, LV 44 St. 258/3, LV 252 St. 258/4, LV 1 St. 258/5, LV 248
-----------	----------	---

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

(k podílu 90/100)

- pohledávka ve výši 6.570.708,97 Kč včetně přísl.
- náklady nálezacího řízení ve výši 328.836,- Kč

Oprávnění pro

POEX Velké Meziříčí, a.s., Třebíčská 384, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 25518356

Povinnost k

FRITAGRO Nižkov, s.r.o., č.p. 187, 59212 Nižkov, RČ/IČO: 63492938

Stavba: bez čp/če na parc. St. 258/1, St. 258/3, St. 258/4, St. 258/5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-14430/2020 -16 ze dne 16.06.2020. Právní moc ke dni 17.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2020 16:48:27. Zápis proveden dne 05.08.2020.

V-2966/2020-714

Pořadí k 05.05.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

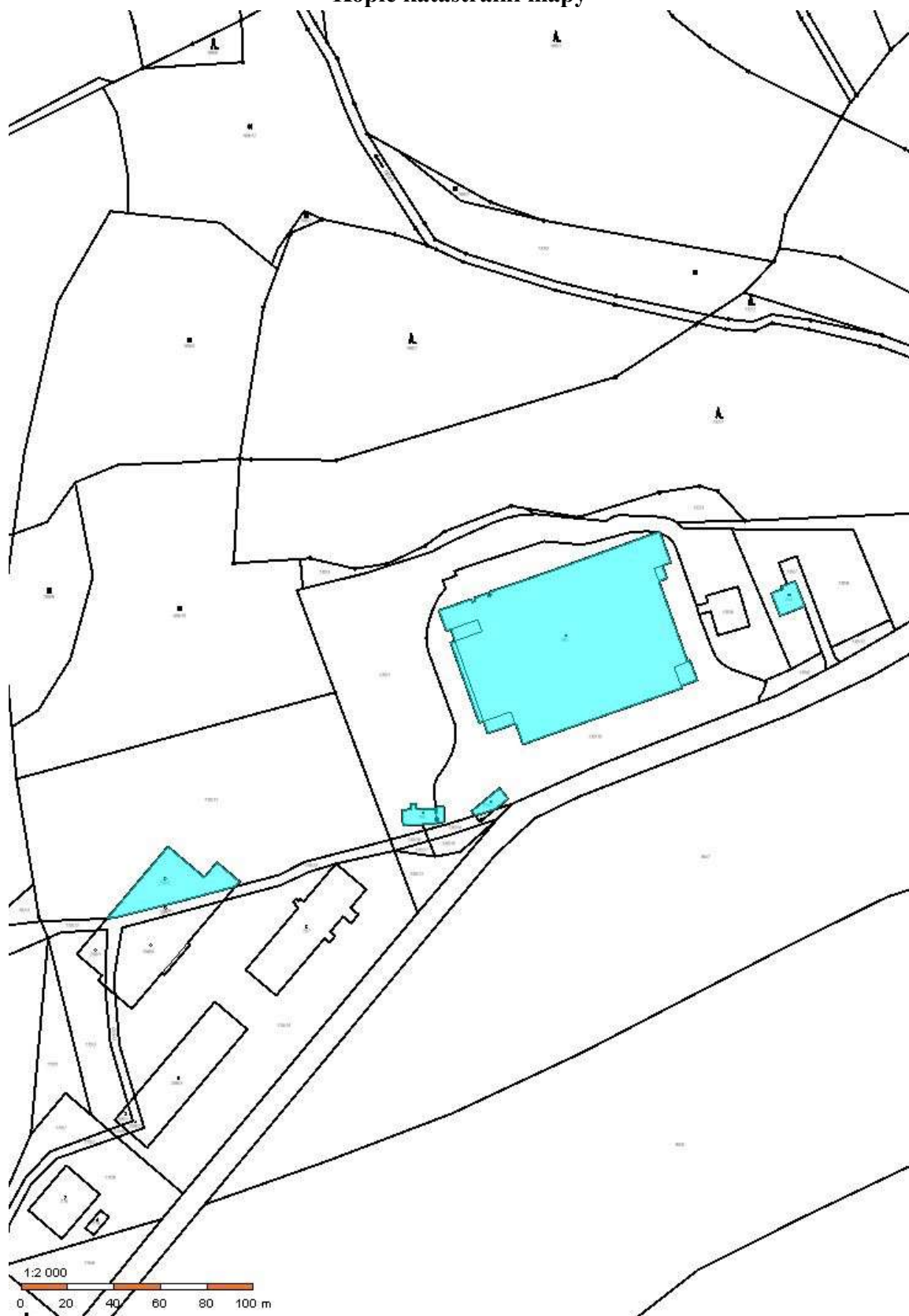
FRITAGRO Nižkov, s.r.o., č.p. 187, 59212 Nižkov, RČ/IČO: 63492938

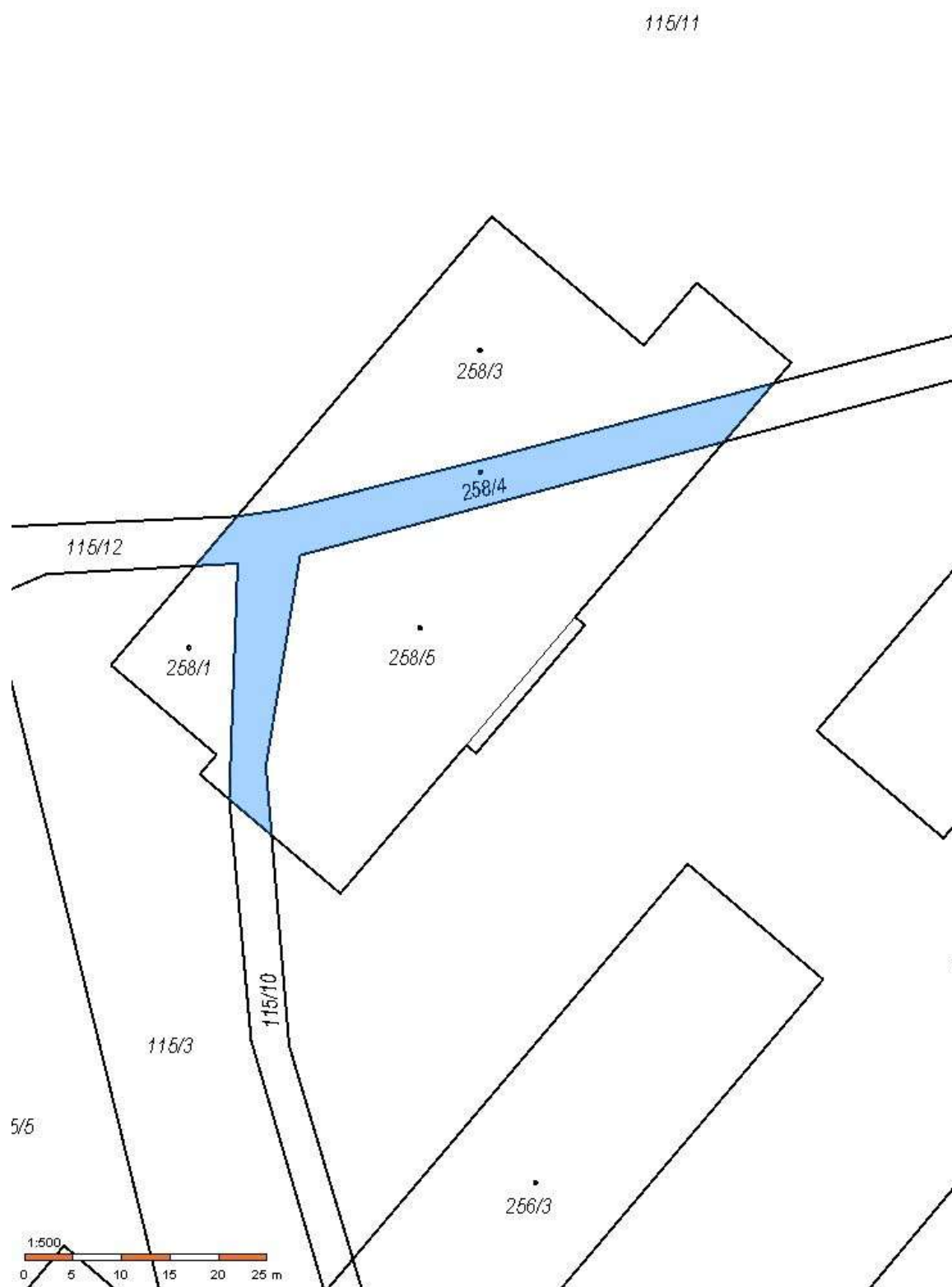
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-712/2020 -8 ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 13:42:34. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Třebíč

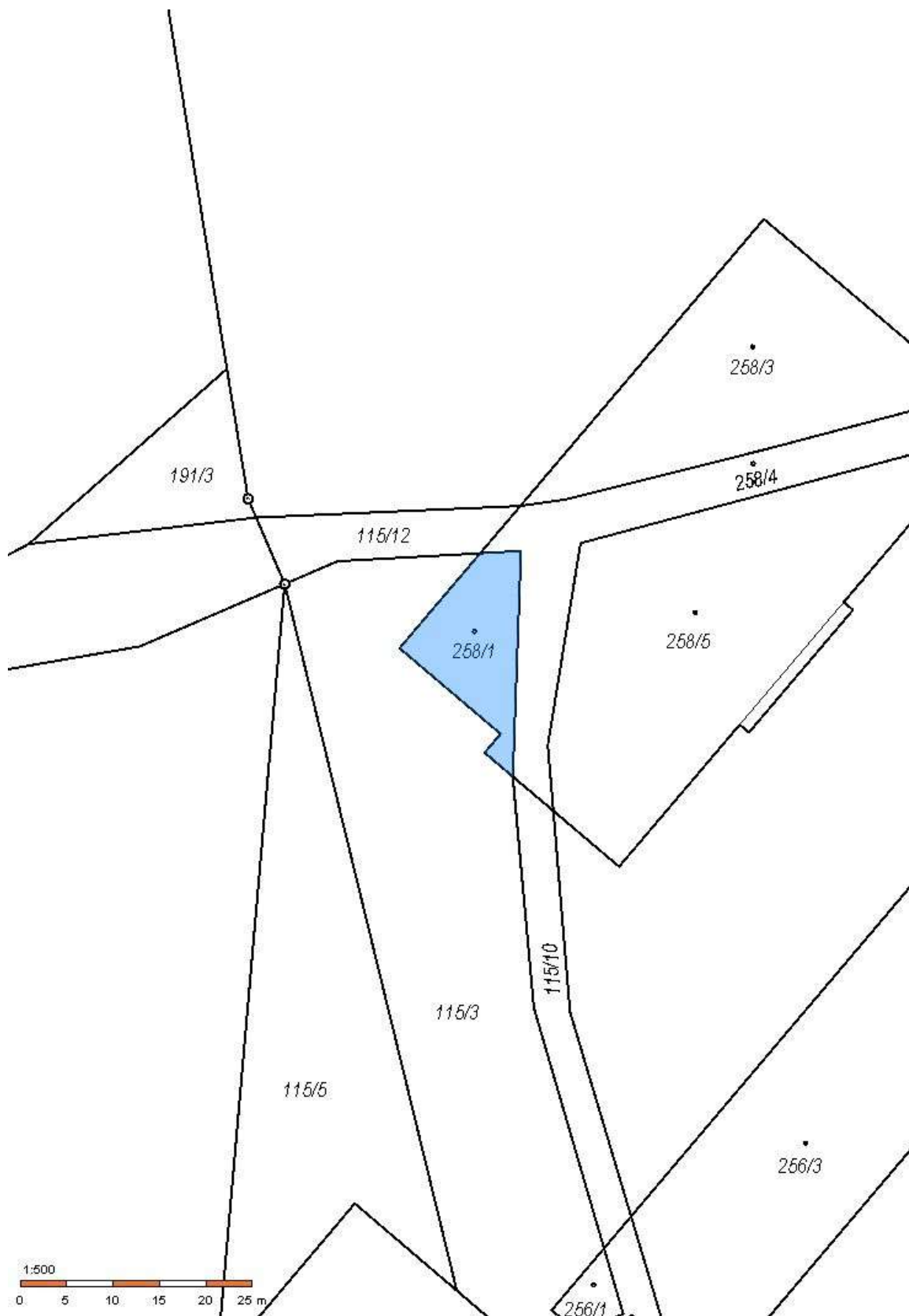
Z-3502/2020-710

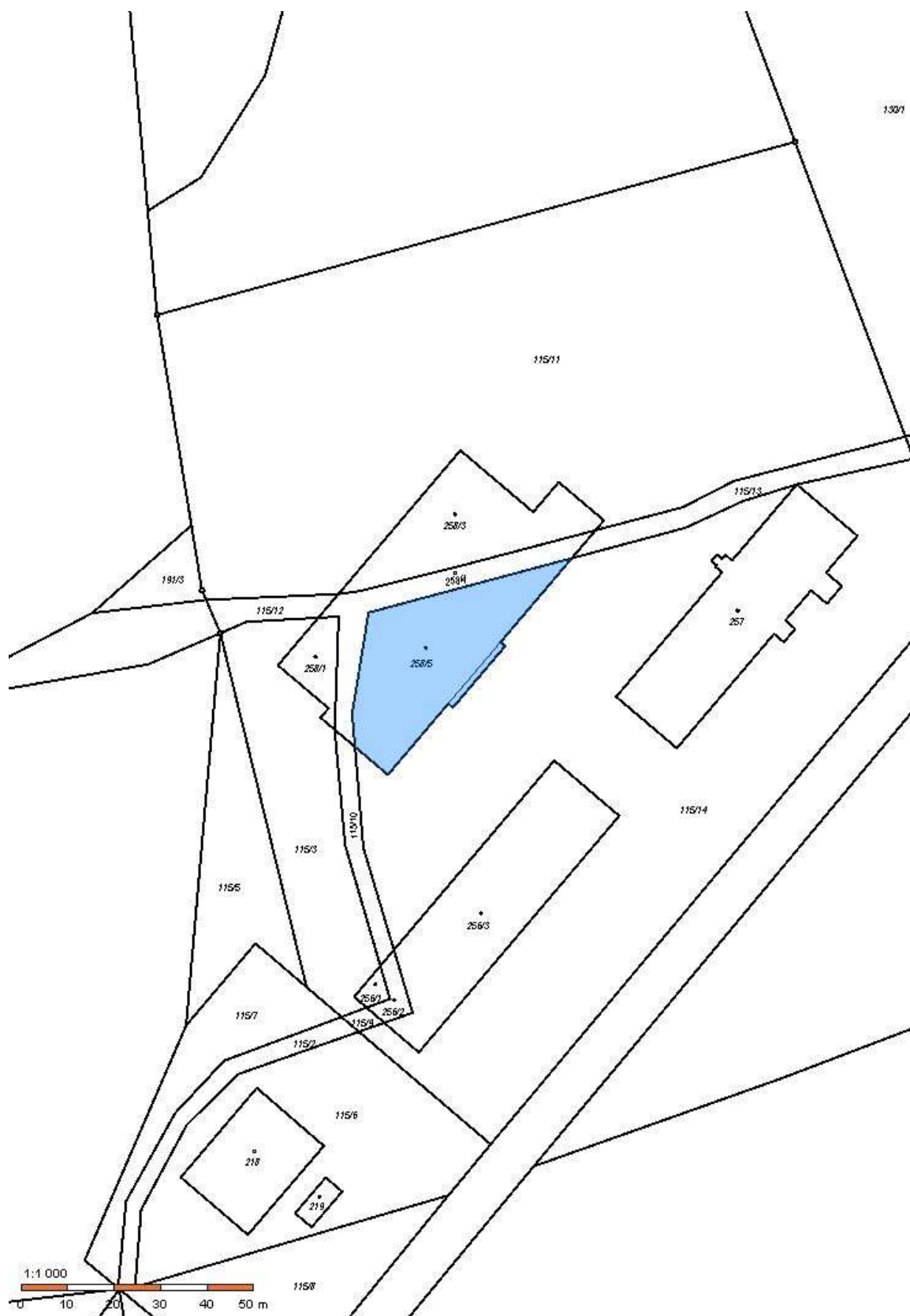
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 1

Kopie katastrální mapy









Porovnávání nemovitost 1

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1460 m², Strojírenská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Identifikace



**Nebytový prostor / kancelář, 1460 m²,
Strojírenská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův
Brod**

Celková cena: 12 000 000 Kč

Adresa: Strojírenská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

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

Lokalita	Strojírenská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	12 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.09.2022	Číslo řízení	V-6306/2022-601
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Podlaží bytu	2	Podlahová plocha	1460 m ²
Užitná plocha	1460 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod

Slovní popis

K výrobě a skladování vaší firmy, však též jako investice, nabízí se komerční objekt na východním okraji města, umístěný v průmyslovém areálu, nedaleko kruhové křižovatky, do které bude v roce 2023 napojen jiho-východní obchvat města. Stavba z cihel pod pultovou střechou ve svých útrokách ukrývá čtyři prostory určené pro výrobu a skladování, společně s kancelářemi, kuchyňkou, šatnou a sociálním zázemím. Objekt je napojen na všechny dostupné IS, tedy elektřinu, plyn, vodu a odpady s vlastním měřením. Vodu ohřívá elektrický bojler, vytápění zajišťují elektrické přímotopy v kancelářích, plynové Robury ve výrobě a sklady jsou bez vytápění. Přístupová asfaltová cesta bude s ohledem na více vlastníků řešena věcným břemenem. V případě potřeby venkovních prostor, mohou být takové dokoupeny. Objekt je možné koupit jako investici se zavedeným nájemníkem. V případě vlastní potřeby bude pro Vás objekt připravený šest měsíců od podepsání kupní smlouvy. Dálnice D1 je vzdálena 20 km (exit 90 Humpolec a exit 112 Jihlava). Více informací na přiložených kontaktech Vás čeká.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6306/2022-601 **Datum podání:** 22.09.2022 **Datum zplatnění:** 14.10.2022 **Cena:** 12 000 000 Kč

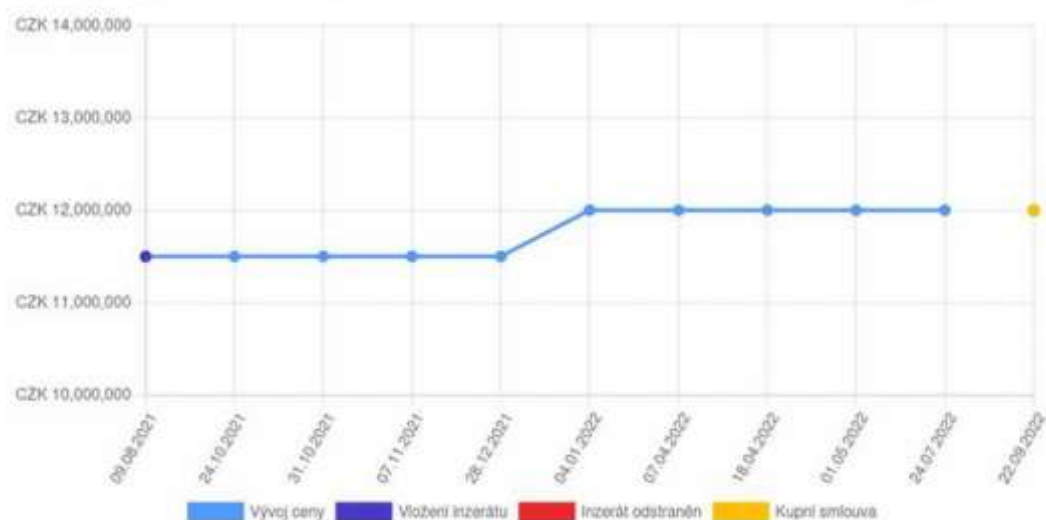
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Havlíčkův Brod, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Plocha pozemku: 1496 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

stavební č. 455/4 Havlíčkův Brod (součástí je stavba budova bez čp/če, stavba pro výrobu a skladování)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávání nemovitost 2

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 3726 m², Rudíkov, okres Třebíč

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 3726 m², Rudíkov, okres Třebíč

Celková cena: 23 000 000 Kč

Adresa: Rudíkov, okres Třebíč

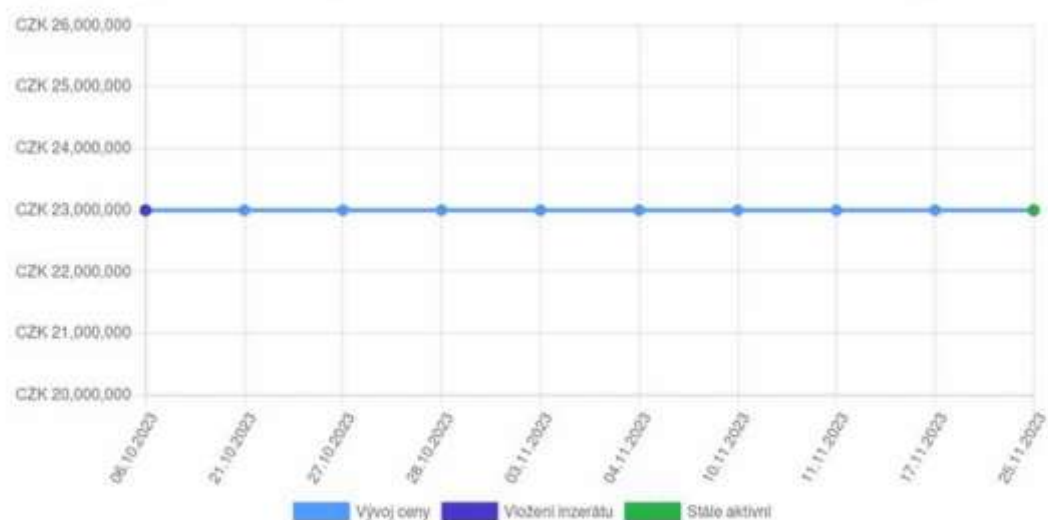
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Rudíkov, okres Třebíč	Cena	23 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	15216 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	3726 m ²		

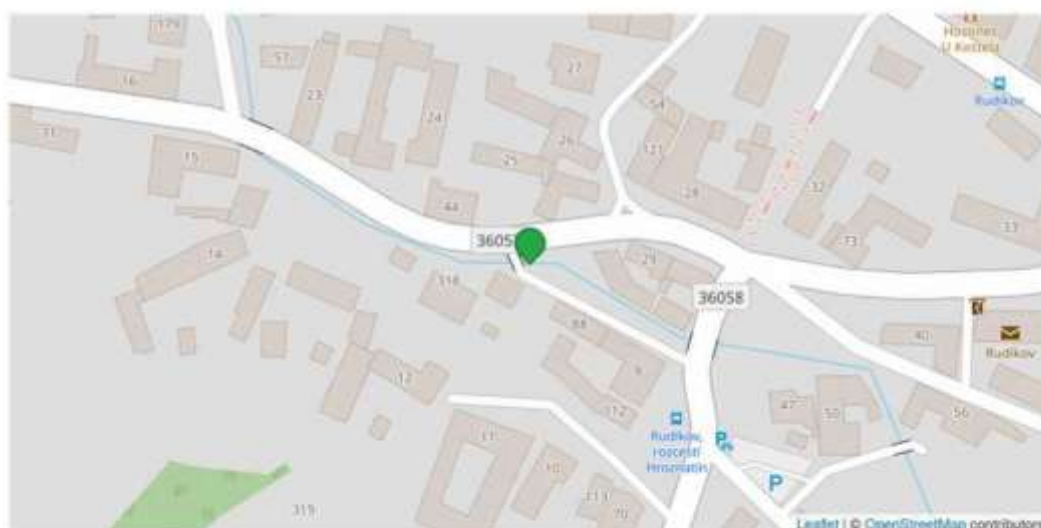
Slovní popis

Prodej výrobně - skladovacího areálu, který sloužil pro výrobu betonových obkladů a dlažeb. Areál má velmi dobré napojení na dálnici D1 - 13 km od nájezdu č. 146 - Velké Meziříčí. Prodej probíhá formou elektronického výběrového řízení. Veškeré informace vč. znaleckého posudku naleznete na www.verejnedrazby.cz/A7081 Nemovité věci tvoří soubor budov a pozemků původní bramborárny uvedený do provozu v roce 1991, po stavebních úpravách re-kolaudován v roce 1998 na výrobu umělého obkladového kamene a dlažby. V roce 2007 byla provedena přístavba expedice se čtyřmi sušárnami. Celková podlahová plocha budov činí 3.726m², výměra pozemků činí 15.216m². Dle znaleckého posudku je areál napojen na plyn, elektro, vodu z řádu, kanalizace do žumpy. Předmětem prodeje je také rozsáhlý soubor movitých věcí sloužících k předmětu výroby dlužníka - stroje, vysokozdvizné vozíky, formy pro výrobu, zásoby, obaly a další movitý majetek. Termin konání prohlídek: I. termin - 31.10.2023 v 11:00 hod. II. termin - 14.11.2023 v 11:00 hod. Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Rudíkov 218, 675 05 Rudíkov. Účast na prohlídce je nutně potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky a to mailem či telefonicky. Kategorie energetické náročnosti G (průkaz energetické náročnosti budov nedodán). Minimální požadovaná cena: 23.000.000,-Kč Minimální požadovaná cena ve výši 23.000.000,-Kč se skládá z částky 19.500.000,-Kč připadající na věci nemovité a z částky 3.500.000,-Kč bez DPH připadající na věci movité. Cena připadající na věci nemovité je cenou osvobozenou od DPH. Cena připadající na věci movité je cenou bez DPH v sazbě 21%. K celkové kupní ceně připadající na věci movité bude připočtena DPH ve výši 21%. Forma prodeje: Tříkolové výběrové řízení na www.verejnedrazby.cz/A7081 Termíny: Termin složení kauce a doručení podepsané Smlouvy o složení kauce: do 22.11.2023 do 18:00 hod., Termin podání cenové nabídky (2. kolo): do 23.11.2023 do 12:00 hod. Termin podání finální nabídky (3. kolo): do 29.11.2023 do 12:00 hod. Kauce: 2.500.000 Kč

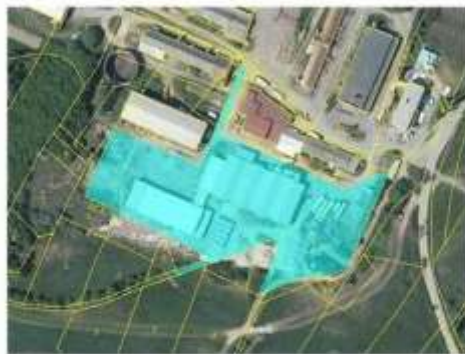
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávaná nemovitost 3

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1271 m², Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod

Identifikace



**Nebytový prostor / kancelář, 1271 m²,
Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod**

Celková cena: 10 990 000 Kč

Adresa: Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod

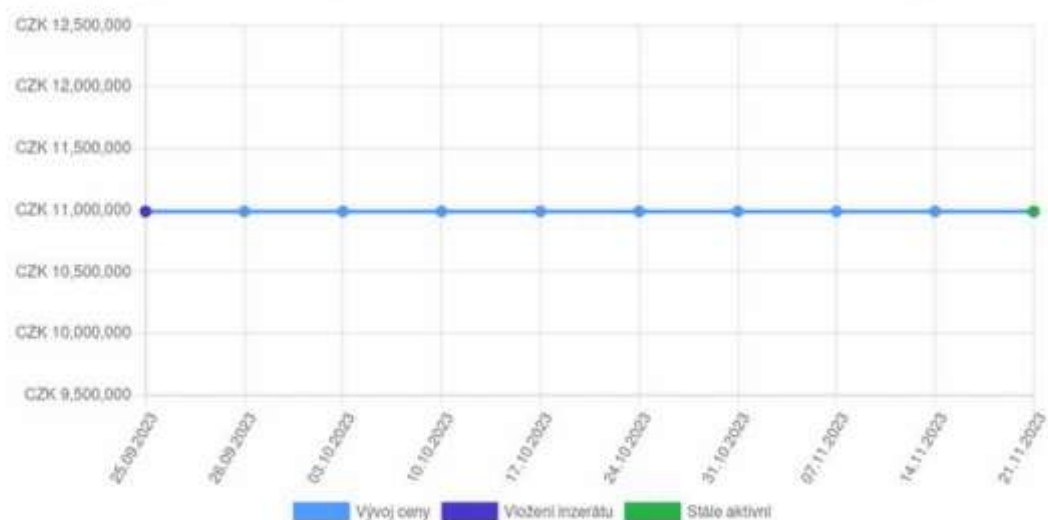
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod	Cena	10 990 000 Kč
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	1271 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Zastavěná plocha	1305 m ²
Užitná plocha	1271 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Výrobně skladovací areál Okrouhlice Z majetkové podstaty insolvenčního řízení prodáváme výrobně skladovací areál v obci Okrouhlice u Havlíčkova Brodu. Areál bývalé sklárny byl postaven cca před 50-ti lety, ale v roce 1995 prošel kompletní rekonstrukcí. Je tvořen třemi částmi - administrativně-sociální, výrobně skladovací a prodejní. Celková plocha činí 1271 m². Parkovací možnosti jsou dobré - na vlastním pozemku. Celková plocha pozemků je 2027 m² a tvoří jednotný funkční celek. Stavby byly do přerušení výroby komerčně využívány. Budova je nepojena na elektřinu, vodu a kanalizaci. Má vlastní ČOV, zásobník na plyn a trafostanici. Dle územního plánu se areál nachází v plochě VD - výroba a skladování.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávání nemovitost 1-1

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 224 m², Janovice č.p. 65, Polná, okres Jihlava

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 224 m², Janovice č.p. 65, Polná, okres Jihlava

Celková cena: 2 300 000 Kč

Adresa: Janovice č.p. 65, Polná, okres Jihlava

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

Lokalita	Janovice č.p. 65, Polná, okres Jihlava	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.03.2023	Číslo řízení	V-1532/2023-707
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Užitná plocha	224 m ²
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji bývalou prodejnu nedaleko Polné u Jihlavy o podlahové ploše 224m², dnes využívanou jako skladovací prostory. Z boční strany budovy je nakládací rampa a zánovní elektrické dveře. V budově se nachází dvě prostorné místnosti, prodejní plocha, skladovací místnost, veranda, sociální zařízení, a další dvě místnosti, pod budovou je sklepní prostor. Dům je postaven na vlastním pozemku, okolo domu je pozemek obce, kde je prostor pro vykládání a nakládání zboží. Na přestavbu objektu je vyřízené stavební povolení, kde by mohla být zbudována bytová jednotka. Financování nemovitosti Vám rád zajistí náš finanční specialista. Pro více informací a domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat makléře.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-1532/2023-707 **Datum podání:** 10.03.2023 **Datum zplatnění:** 04.04.2023 **Cena:** 2 300 000 Kč

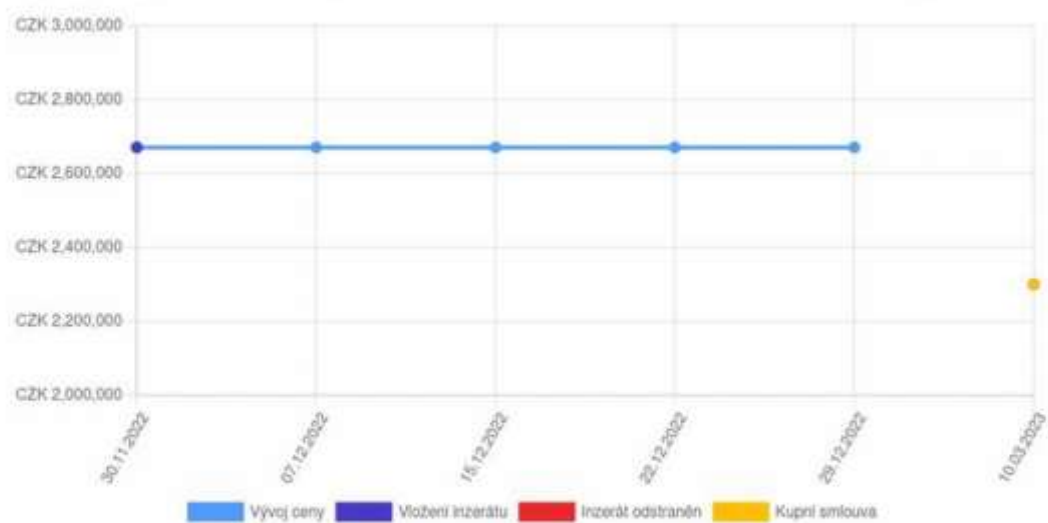
Nemovitosti v transakci

Janovice č.p. 65, Polná, okres Jihlava

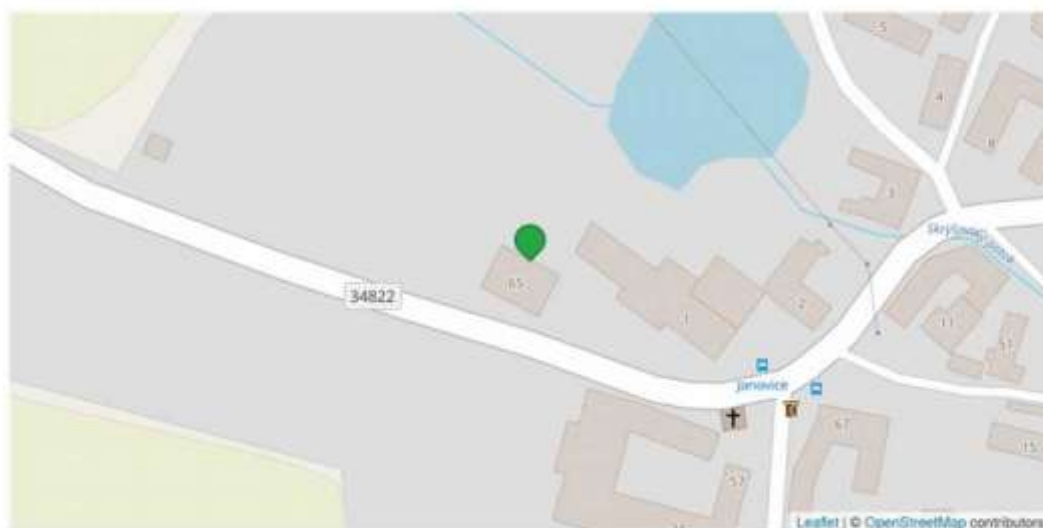
Plocha pozemku: 259 m²

stavební č. 82 Janovice u Polné (součástí je stavba č.p. 65, část obce Janovice)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnáváná nemovitost 2-2

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 188 m², Komenského, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod

Identifikace



**Nebytový prostor / kancelář, 188 m²,
Komenského, Světlá nad Sázavou, okres
Havlíčkův Brod**

Celková cena: 5 690 000 Kč

Adresa: Komenského, Světlá nad Sázavou, okres
Havlíčkův Brod

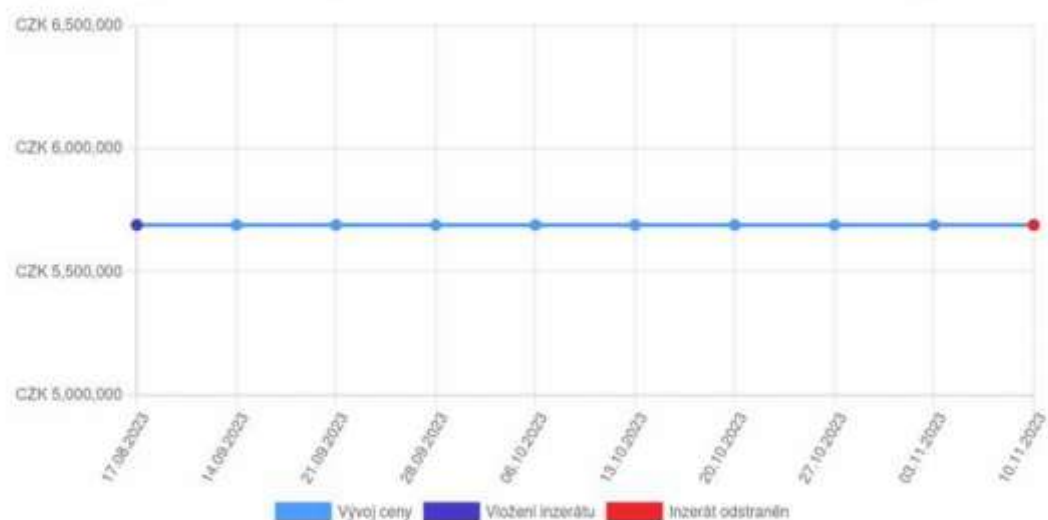
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Komenského, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	Cena	5 690 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Typ objektu	Patrový
Elektrika	230V a 400V, 230V	Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	188 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

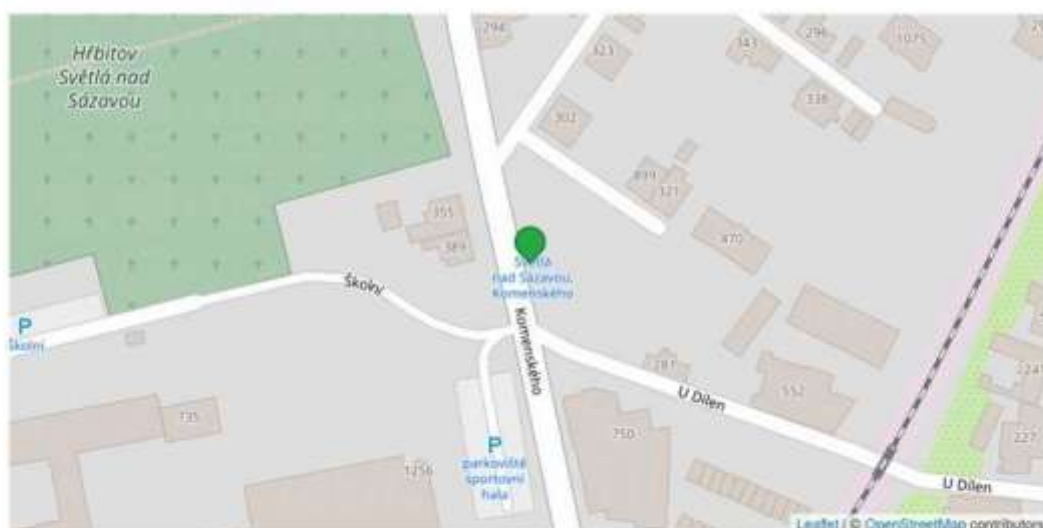
Slovní popis

Vícegenerační dům, nebo zázemí pro firmu? Máme - dům v Komenského ulici ve Světlé nad Sázavou. Rád bych Vám nabídl ke koupi velmi prostorný dům ideální jako dvougenerační, nebo jako kanceláře pro Vaši firmu. Dům se nachází v blízkosti náměstí ve Světlé nad Sázavou v Komenského ulici. Užitná plocha domu je 188 m², garáž s délkou má 30 m², kryté zázemí pro vůz má 16 m², zahradní domek má necelých 10 m² a pozemek má 643 m². Stavba domu je z roku 1922. Dům prošel v roce 2016 kompletní rekonstrukcí, kdy byla vyměněna střešní krytina, stará dřevěná okna vyměněna za nová plastová, podlahy, nové rozvody elektřiny a vody, střecha z kanadského šindele a nové okapy. Nabízený dům disponuje dvěma plnohodnotnými jednotkami. V 1. nadzemním podlaží je bytová jednotka 3+1. Ve 2. nadzemním podlaží jsou 4 pokoje. Topení je zde zajištěno plynovým kotlem. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Doporučuji Vám prohlídku, na které se na Vás budu těšit! Růt Lukáš | realitní specialista RUT&PARTNERS

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 475 m², Sucheniova č.p. 270/6, Třebíč, okres Třebíč

Identifikace



**Nebytový prostor / kancelář, 475 m²,
Sucheniova č.p. 270/6, Třebíč, okres Třebíč**

Celková cena: 4 380 000 Kč

Adresa: Sucheniova č.p. 270/6, Třebíč, okres Třebíč

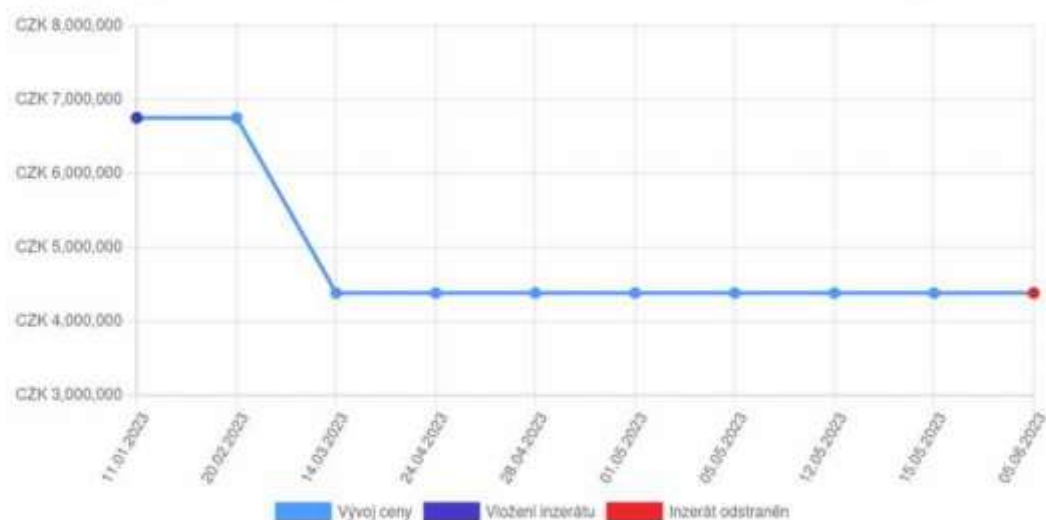
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Sucheniova č.p. 270/6, Třebíč, okres Třebíč	Cena	4 380 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	287 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	475 m ²		

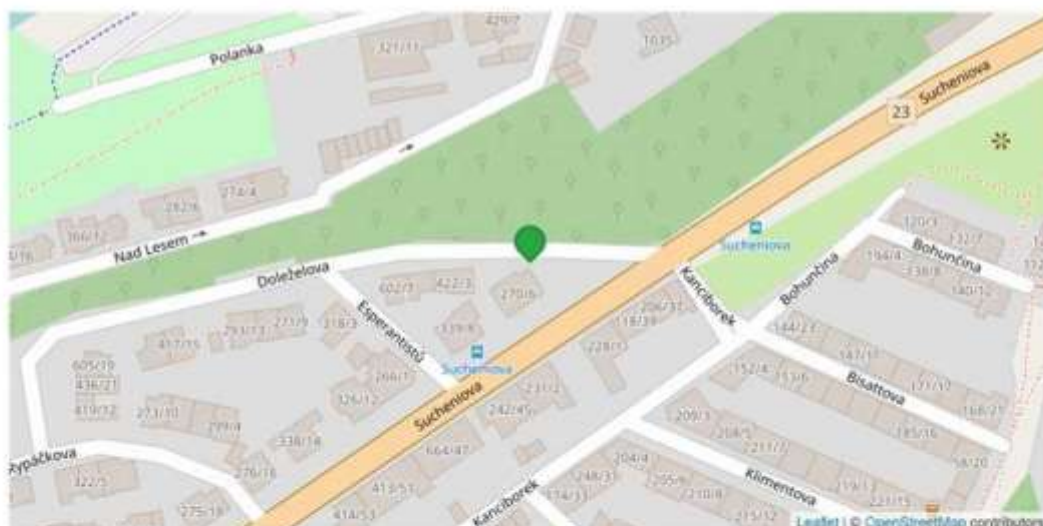
Slovní popis

Výběrové řízení na prodej domu s 16 kancelářemi, sklady a garáží, využitelného pro podnikání a po úpravách i pro bydlení. Jedná se o třípodlažní dům s podkrovní vestavbou. Celková užitná plocha 475m², celková výměra pozemků 287m². Dům se nachází na křižovatce ulic Sucheniova a Doležalova, 1,5 km od centra Třebíče. Minimální požadovaná cena činí 58% ceny dle znaleckého posudku!! Prodej probíhá formou výběrového řízení. Veškeré informace vč. znaleckého posudku naleznete na www.verejnedrazby.cz/A6928 Koncový dům s třemi nadzemními podlažními a podkrovní vestavbou. Dispozice: 1.NP - V přízemí se nachází chodba, kotelna v části pod schodišťovým prostorem, sklady a archiv s pořadači na archiváře. Z plochy dvora je vstup do chodby s kotlem, vstup do garáže a dále pak do skladů. 2.NP - , které je přístupné po hlavním schodišti se nachází 5x kanceláře, WC, chodby, kuchyňka, a terasa ve dvorní části. 3.NP - se nachází 7x kanceláře, chodby, schody, servrovna, kuchyňka a balkon ve dvorní části, z mezipodestý je vstup na dřevěný balkon. Podkrovní - ve vestavbě se nachází 4x kanceláře, sprcha, WC, chodba a schodiště, z mezipodestý opět možná vstup na dřevěný balkon Vjezd do garáže je možný vraty výsuvnými, na objektu jsou osazeny okenní mříže, v objektu jsou umístěny klimatizační jednotky a rozvody datových sítí, dále je pak instalován EZS. Budova je přístupná z veřejné komunikace a je napojena na tyto IS: voda, kanalizace, zemní plyn a elektro. Vytápění a TUV: plynový kotel. Termín konání prohlídek: I. termín - 3.4.2023 v 10:00 hod. II. termín - 22.5.2023 v 11:00 hod. Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Sucheniova 270/6, 674 01 Třebíč. GPS souřadnice: 49.2129764N, 15.8684661E Účast na prohlídce je nutné potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace

