

Znalecký posudek o ceně nemovitosti

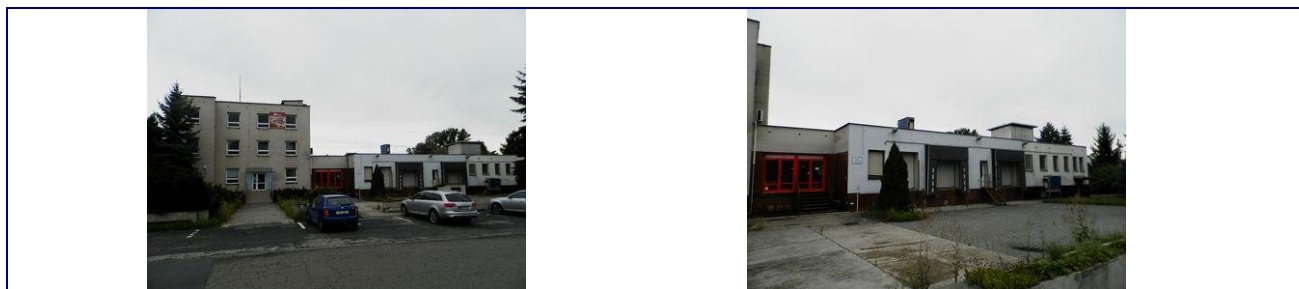
číslo 4051 - 111/2014

NEMOVITOST:	Výrobní areál: MORAVAN - masná výroba
Adresa nemovitosti:	Petřvald 1-Petřvald 20, 74260
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Petřvald, k.ú. Petřvald u Nového Jičína, kód k.ú. 720500, LV 989
Ostatní stavby:	Sklady, ČOV
Pozemky:	st. 51/2, st. 51/6, st. 51/7, st. 51/8, st. 528, 122, 123/2, 124, 1288, 1354/1, 1366
Vlastník stavby:	Moravan - Masná Výroba S.R.O. " V Likvidaci", Petřvald 20, 74260 Petřvald, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Moravan - Masná Výroba S.R.O. " V Likvidaci", Petřvald 20, 74260 Petřvald, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	MORAVOLEN HOLDING a.s.; č. obj.:111/2014, 12.8.2014
Adresa objednatele:	Krátká 2, 787 01 Šumperk
telefon:	e-mail:
IČ: 255 51 426	DIČ:

ZHOTOVITEL :	Ing. Viktor Kovalec
Adresa zhotovitele:	Šumperská 523, 78813 Rapotín
telefon: +420731516169	e-mail: v.kovalec

ÚČEL OCENĚNÍ:	zjištění ceny obvyklé (tržní) v daném místě a čase (ocenění stávajícího stavu)
Účel :	☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ leasing ☒ jiné



Současný stav

OBVYKLÁ CENA	15 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Datum místního šetření: 14.8.2014 Datum zpracování : 29.8.2014
Počet stran: 20 stran Počet příloh: 8 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.0.36

Rapotíně, dne 29.8.2014

Otisk razítka

Ing. Viktor Kovalec

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1983 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2005
 Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha, fasáda ☐ zateplení ☒ okna,
 dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné ☐ betonové ☐ montované		Konstrukce:	☐ zděné ☐ betonové ☐ montované	
	☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné			☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné	
Využití:	☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání		Využití:	☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání	
	☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☒ volný objekt			☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt	
Okolí:	☒ bytová zóna ☒ průmyslová zóna		Okolí:	☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní ☐ nákupní zóna			☐ ostatní ☐ nákupní zóna	
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		Příjezd:	☐ zpevněná komunikace	
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn		Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn	
	☒ / ☐ elektro ☐ telefon			☐ / ☐ elektro ☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř
 Poloha v obci: Širší centrum - ostatní
 Počet obyvatel: 1 801 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	15 016 200 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	32 744 233 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	15 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 875 700 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je bývalý výrobní areál masné výroby v obci Petřvald, když jde o komplex s dostatečným zázemím. Nemovitosti jsou v relativně dobrém stavu, když se nachází v současně zastavěném území obce Petřvald prakticky přímo v centru. Přístup přímo ze zpevněné MK, v místě komplexní IS. Obvyklá cena odpovídá tržním cenám v daném místě a čase, když vychází ze současné nabídky RK a znalostí znalce. Obdobné nemovitosti jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány.

Obvyklá cena nemovitosti: 15 000 000 Kč.

- 1) Budova bydlení č.p. 144 na pozemku p.č. st.51/2 fyzicky již neexistuje.
- 2) Stavby skladů na p.č. 1366 nejsou zapsány v KN ačkoliv podléhají zápisu do KN. Uvedené skutečnosti nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí.
- 3) Na předloženém LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dne 26.2.2014 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno vodovodní služebnosti k p.č. St.2, které nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.
- 4) Na základě předloženého LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dn 26.2.2014 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch FINWAY, a.s.. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno. Toto zástavní právo zaniká zpeněžením v souladu s ustanoveními § 285 odst. 1) zákona o úpadku (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Na základě předloženého LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dn 26.2.2014 je na oceňovaných nemovitostech evidováno rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkurzu.. Výše uvedená omezení nebyla v odhadu tržní hodnoty zohledněna. Tato usnesení zanikají zpeněžením v souladu s ustanoveními § 285 odst. 1) zákona o úpadku (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Vesnice Petřvald patří administrativně pod okres Nový Jičín a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kopřivnice. Obec Petřvald se rozkládá asi sedmnáct kilometrů severovýchodně od Nového Jičína a třináct kilometrů severně od města Kopřivnice. Z turistického hlediska řadíme oblast do Poodří. Úředně žije v katastru této středně velké obce zhruba 1790 obyvatel. Petřvald se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Petřvald a Petřvald 2. Místní i přespolní děti naleznou v obci základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Petřvald má ordinaci jeden praktický lékař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Petřvald leží v průměrné výšce 244 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1267. Celková katastrální plocha obce je 1250 ha, z toho orná půda zabírá padesátosm procent. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Z pohledu trhu jde o menší obec v blízkosti Mošnovského letiště a města Ostravy, když obdobné nemovitosti jsou na trhu nabízené a obchodované, ale celkově nabídka převažuje nad poptávkou.

Předmětem ocenění je bývalý výroby areál masné výroby, když tento je umístěna do centra současně zastaveného území obce Petřvald, a to přímo na menší náměstí s obecním úřadem. Přístup k nemovitostem je řešen přímo z veřejné zpevněné místní komunikace na které se nachází také parková stání. Jde o centrální část obce, když v bezprostředním okolí se nachází vesměs rezidenční vesnická zástavba. Pozemky jsou vesměs rovné, osluněné. V místě se nachází komplexní inženýrské sítě- rozvody NN, veřejný kanalizační a vodovodní řad, STL plynovod, když hlavní řady leží přímo u pozemku. Vzdálenost do krajského města Ostrava je cca 17 km, autobusová zastávka cca 20 metrů, centrum obce v místě samém. V oblasti nejsou známy žádné nadměrné výskytů radonu nebo seismologické poruchy, nejedná se o zátopovou ani záplavovou oblast.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - ostatní			
Okolí:	☒ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Dle výpisu z KN má jít o soubor několika staveb, když znalce namísto samém bylo zjištěno, že jde o jeden funkční celek který je propojen, a to budova č.p. 20 na p.č. st.51/6 (občanská vybavenost - administrativa a výroba), zem.stavba bez čp/če na p.č. st.51/7 (masná výroba) a jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.51/8 (lahůdkářská výroba). Všechny uvedené tři objekty jsou provozně propojené a tvoří jeden stavební celek, který je tedy shodně využíván v četně napojení na IS.

Jde o z části podsklepený komplex, který má IPP a dále I. - III.NP je byl užíván jako masná výroba včetně jatek a zázemí. V objektu je 1515 m² výrobních ploch pro masnou výrobu a 472 m² administrativních ploch. jsou zde tedy výrobní a skladovací prostory včetně chladiřenských zařízení, šatny, sociální zařízení, kancelářské prostory a komunikační prostory.

Příslušenství je tvořeno sklady, ČOV.

Konstrukční řešení: Objekt je založen na základových pasech z betonu s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou masivní zděné keramické tl. 450 mm. Vodorovné nosné konstrukce jsou ŽB s rovným podhledem. Krov je masivní ŽB, střecha plochá, střešní krytina plechová a živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Vnitřní omítky hladké štukové, vnější omítky vápenné. Schody betonové. V keramické obklady. Dveře dřevěné a ocelové, vrata, okna plastová. Podlahy jsou vesměs z keramických dlažeb, betonové a dále PVC. Vytápění ústřední z vlastní kotelny. Elektroinstalace světelná a motorová, bleskosvod. Rozvod studené i teplé vody, TUV z el.bojlerů. Objekt napojen na vlastní ČOV, a veřejný vodovodní řad, STL plynovod. Sociální zařízení tvořeno sprchami, WC, umyvadla.

Ke dni provedení prohlídky byly nemovitost neužívané.

2. ČOV bez čp/če na p.č. st.528

Jde o budovu ČOV včetně zařízení a jímek.

3. Sklady na p.č. 1366

Jde o starou zděnou budovu skladů jež není zapsána v KN

4. Sklady na p.č. 1366

Jde o ocelový přístřešek jež není zapsán v KN

4.Venkovní úpravy

Venkovní úpravy - zpevněné plochy, silnice, přípojky IS.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1983	Dílčí rekonstrukce v r. 2005	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	

Energetický průkaz stavby: Není

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.): ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1304/2

Využití: ☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☒ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1304/2	Obec Petřvald/zpevněná MK

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

- 1) Budova bydlení č.p. 144 na pozemku p.č. st.51/2 fyzicky již neexistuje.
- 2) Stavby skladů na p.č. 1366 nejsou zapsány v KN ačkoliv podléhají zápisu do KN.
- Uvedené skutečnosti nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí.

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

- 1) Na předloženém LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dne 26.2.2014 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno vodovodní služebnosti k p.č. St.2, které nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.
- 2) Na základě předloženého LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dn 26.2.2014 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch FINWAY, a.s.. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.
- 3) Na základě předloženého LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dn 26.2.2014 je na oceňovaných nemovitostech evidováno rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkurzu.. Výše uvedená omezení nebyla v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Rizika ostatní

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 989				
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0804 Nový Jičín	
Obec:	599743 Petřvald	Katastrální území:	720500 Petřvald u Nového Jičína	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 27120309	Moravan - Masná Výroba S.R.O. " V Likvidaci"	Petřvald 20, 74260 Petřvald	1 / 1
Stavby		je součástí		
část obce Petřvald 1-Petřvald		č.p. 144	☒	na pozemku p.č. st. 51/2
část obce Petřvald 1-Petřvald		č.p. 20	☒	na pozemku p.č. st. 51/6
část obce Petřvald 1-Petřvald		bez čp/če	☐	na pozemku p.č. st. 51/7
část obce Petřvald 1-Petřvald		bez čp/če	☐	na pozemku p.č. st. 51/8
část obce Petřvald 1-Petřvald		bez čp/če	☐	na pozemku p.č. st. 528
Pozemky				
st. 51/2	Stavební parcela	Parcela KN	376 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
st. 51/6	Stavební parcela	Parcela KN	841 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
st. 51/7	Stavební parcela	Parcela KN	655 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
st. 51/8	Stavební parcela	Parcela KN	311 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
st. 528	Stavební parcela	Parcela KN	87 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
122	Pozemková parcela	Parcela KN	882 m ²	lesní pozemek
123/2	Pozemková parcela	Parcela KN	2 178 m ²	trvalý travní porost
124	Pozemková parcela	Parcela KN	1 280 m ²	zahrada
1288	Pozemková parcela	Parcela KN	1 123 m ²	ostatní plochy
1354/1	Pozemková parcela	Parcela KN	435 m ²	ostatní plochy
1366	Pozemková parcela	Parcela KN	5 949 m ²	ostatní plochy

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3348				
Kraj:	CZ071	Okres:	CZ0715	
Obec:	541354	Katastrální území:	789429	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
Pozemky				
	Pozemková parcela	Parcela KN	153 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Pozemková parcela	Parcela KN	313 m ²	zahrada

POSUDEK

Obsah posudku

1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 Výrobní komplex
- 1.1.2 Sklad na p.č. 1366
- 1.1.3 Sklad na p.č. 1366
- 1.1.4 ČOV na p.č. st.528

1.2. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

- 1.2.1 Venkovní úpravy

1.3. Ocenění pozemků

- 1.3.1 Pozemek

1.4. Ocenění porovnávací metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výrobní komplex

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.PP	1 541,54 m ²	1 005,00 m ²
I.NP	1 079,64 m ²	713,00 m ²
II.NP	222,54 m ²	160,00 m ²
III.NP	222,54 m ²	160,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.PP				
	výrobní prostory	1 005,00 m ²	1,00	1 005,00 m ²
	I.PP - celkem	1 005,00 m²		1 005,00 m²
I.NP				
	výrobní prostory	561,00 m ²	1,00	561,00 m ²
	administrativa	152,00 m ²	1,00	152,00 m ²
	I.NP - celkem	713,00 m²		713,00 m²
II.NP				
	administrativa	160,00 m ²	1,00	160,00 m ²
	II.NP - celkem	160,00 m²		160,00 m²
III.NP				
	administrativa	160,00 m ²	1,00	160,00 m ²
	III.NP - celkem	160,00 m²		160,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Spodní stavba (12,00*7,20+14,00*10,80+4,10*17,40-5,65*4,40+6,60*10,00+12,40*12,40+8,0=0*11,80+29,00*8,00+12,90*37,00+15,00*15,60)*(3,50)	5 395,39 m ³
Vrchní stavba (12,00*7,20+14,00*10,80+4,10*17,40-5,65*4,40+6,60*10,00+12,40*12,40+8,0=0*11,80+29,00*8,00+12,90*37,00+15,00*15,60-(6,60*1,00+12,40*12,40-4,40*5,65+29,00*8,00+11,80*8,00))*(3,95)+((14,00*10,80+17,40*4,10)*(7,25))	5 877,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 11 273,38 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
Stropy	železobetonové monolitické
Krov, střecha	železobetonový monolitický
Krytiny střech	pozinkovaný plech a živičné
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
Vnitřní obklady keramické	keramické
Schody	betonové
Dveře	dřevěné plné či prosklené, ocelové
Vrata	ocelová
Okna	plastová
Povrchy podlah	dlažby, PVC
Vytápění	ústřední centrální
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana, sprchový kout

Výtahy	chybí
Ostatní	datové rozvody
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 080
Obestavěný prostor	[m ³]	11 273,38
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	45 093 532
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	69
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	29 310 796

1.1.2 Sklad na p.č. 1366

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	285,00 m ²	250,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP	sklady	250,00 m ²	1,00	250,00m ²
I.NP - celkem		250,00 m²		250,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$(10,00 \times 28,50) \times (3,00 + 1,80/2)$	= 1 111,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 1 111,50 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	kamenné prolévané betonem
Svislé konstrukce	zděné tl. 25 cm
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný pultový
Krytiny střech	osinkocementové
Klempířské konstrukce	chybí
Úprava vnitřních povrchů	chybí
Úprava vnějších povrchů	chybí
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	dřevěná
Okna	chybí
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	285
Obestavěný prostor	[m ³]	1 111,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 800
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 000 700
Stáří	roků	84
Další životnost	roků	16
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	400 140

1.1.3 Sklad na p.č. 1366

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	332,10 m ²	301,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP	sklady	301,00 m ²	1,00	301,00m ²
I.NP - celkem		301,00 m²		301,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	(13,50*24,60)*(3,50)	=	1 162,35 m ³
Zastřešení	(13,50*24,60)*(2,00/2)	=	332,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 494,45 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové patky
Obvodové stěny	jednostranné plechové
Stropy	chybí
Krov	ocelový
Krytina	pozinkovaný plech
Klempířské práce	pozinkovaný plech
Úprava povrchů	chybí
Schodiště	chybí
Dveře	chybí
Okna	chybí
Podlahy	betonová
Elektroinstalace	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	332
Obestavěný prostor	[m ³]	1 494,45
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 200
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 793 340
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 076 004

1.1.4 ČOV na p.č. st.528

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	26,32 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP				
I.NP - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$(5,60 \times 4,70) \times (2,50 + 0,80/2)$	=	76,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	76,33 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pásy izolované
Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm
Stropy	dřevěné
Krov	dřevěný neumožňující podkroví
Krytina	pozinkovaný plech
Klempířské práce	pozinkovaný plech
Úprava povrchů	vápenná omítka
Schodiště	chybí
Dveře	dřevěné
Okna	jednoduchá
Podlahy	betonová
Elektroinstalace	světelná a motorová

Zastavěná plocha	[m ²]	26
Obestavěný prostor	[m ³]	76,33
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	152 656
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	91 594

1.2. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

1.2.1 Venkovní úpravy

Jednotkové množství	ks	1,00
Jednotková cena (JC)	Kč/ks	1 000 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 000 000
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	29
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	500 000

1.3. Ocenění pozemků

1.3.1 Pozemek

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění jsou soubor pozemku tvořící výrobní areál a pozemky ve funkčním celku. Pozemky jsou vesměs rovné

osluněné, přístup ze zpevněné MK, V místě jsou vedeny kompletní inženýrské sítě (voda, kanalizace, STL plynovod a elektro) přímo u pozemků.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Znalec vycházel z cen, které jsou realizovány v daném místě, když v dané obci jsou pozemky určené k zastavění běžně nabízeny a na trhu realizovány za částky od 250 - 450 Kč/m², když za tyto částky bylo realizováno několik prodejů o obdobných rozlohách. Vzhledem k uvedenému považuje znalec cenu 300,- Kč/m² jako v místě a čase obvyklou za stavební pozemky a pozemky ve funkční celku za 100 Kč/m² ..

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 51/2	376	300	1 / 1	112 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 51/6	841	300	1 / 1	252 300
zastavěná plocha a nádvoří	st. 51/7	655	300	1 / 1	196 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 51/8	311	300	1 / 1	93 300
zastavěná plocha a nádvoří	st. 528	87	300	1 / 1	26 100
lesní pozemek	122	882	100	1 / 1	88 200
trvalý travní porost	123/2	2 178	100	1 / 1	217 800
zahrada	124	1 280	100	1 / 1	128 000
ostatní plochy	1288	1 123	100	1 / 1	112 300
ostatní plochy	1354/1	435	100	1 / 1	43 500
ostatní plochy	1366	5 949	100	1 / 1	594 900
Celková výměra pozemků:		14 117	Hodnota pozemků celkem:		1 865 700

1.4. Ocenění porovnávací metodou

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Opava Areál Papcel, Nabídka RK na prodej výrobního areálu na rovinatém pozemku v Opavě. V areálu jsou celkem čtyři budovy, z toho jedna výrobní hala, dva sklady, budova trafostanice. Výměra pozemku je celkem 10.819m ² , z toho je 6.471m ² zastavěná plocha a nádvoří. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - obdobný - koeficient 1,00; Poloha - nedaleké město, spíše lepší poloha - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - zděné, spíše horší vybavení - koeficient 1,20; Celkový stav - horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - obdobné zázemí - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Spíše horší areál.	3 000,00	10 819		16 760 000	5 587	0,950	5 308
Ostrava - Svinov Výrobní masa, Nabídka RK na prodej výrobní a zpracovny masa včetně obchodů v Ostravě části Svinov. Objekt s kancelářskými prostory, místem pro zpracování masa, sociálním zázemím pro pracovníky, vlastním parkovištěm a kancelářem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,90; Poloha - nedaleké město, lepší poloha - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - zděný volně stojící, vybavení obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Menší objekt obdobného charakteru z nabídky RK v lepší poloze.	700,00	1 475	0	5 900 000	8 429	0,691	5 826
Valašské Meziříčí	2 155,00	3 351		18 000 000	8 353	0,767	6 404



Sklady, Nabídka RK na prodej průmyslové haly ve Valašském Meziříčí v blízkosti centra města. Objekt je rozdělen na skladové prostory, sušící a chladící boxy, kanceláře.. V přední části haly se nachází nakládací rampy, dále k objektu patří pozemek před halou. Další stavbou je budova, která sloužila jako zázemí pro zaměstnance a vedení firmy, kancelářské prostory, toalety, umývárna. Prostory jsou vhodné pro lehkou výrobu nebo skladové prostory. Dobrá dostupnost pro kamionovou dopravu. Do haly je možno nainstalovat kolejový jeřáb. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektro, zabezpečení budovy. Nemovitost je ve velice dobrém stavu bez nutností okamžitých investic. Přístup po obecní komunikaci. Volné ihned.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,90; Poloha - nedaleké město, lepší poloha - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - zděné a montované, spíše horší - koeficient 1,10; Celkový stav - horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší areál v lepší poloze z nabídky RK.

Variační koeficient před úpravami:	17,73 %	Variační koeficient po úpravách:	7,66 %
Minimální jednotková cena:	5 308 Kč/m ²	Minimální cena:	13 742 412 Kč
Průměrná jednotková cena:	5 846 Kč/m ²	Průměrná cena:	15 135 294 Kč
Maximální jednotková cena:	6 404 Kč/m ²	Maximální cena:	16 579 956 Kč
Stanovená jednotková cena:	5 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	15 016 200,- Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je bývalý výrobní areál masné výroby v obci Petřvald, když jde o komplex s dostatečným zázemím. Nemovitosti jsou v relativně dobrém stavu, když se nachází v současně zastavěném území obce Petřvald prakticky přímo v centru. Přístup přímo ze zpevněné MK, v místě komplexní IS.

Obvyklá cena odpovídá tržním cenám v daném místě a čase, když vychází ze současné nabídky RK a znalostí znalce. Obdobné nemovitosti jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány.

Obvyklá cena nemovitostí: 15 000 000 Kč.

1) Budova bydlení č.p. 144 na pozemku p.č. st.51/2 fyzicky již neexistuje.

2) Stavby skladů na p.č. 1366 nejsou zapsány v KN ačkoliv podléhají zápisu do KN.

Uvedené skutečnosti nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí.

3) Na předloženém LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dne 26.2.2014 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věčné břemeno vodovodní služebnosti k p.č. St.2, které nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.

4) Na základě předloženého LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dn 26.2.2014 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch FINWAY, a.s.. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno. Toto zástavní právo zaniká zpeněžením v souladu s ustanoveními § 285 odst. 1) zákona o úpadku (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5) Na základě předloženého LV č. 989 pro k.ú. Petřvald u Nového Jičína ze dn 26.2.2014 je na oceňovaných nemovitostech evidováno rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkurzu.. Výše uvedená omezení nebyla v odhadu tržní hodnoty zohledněna. Tato usnesení zanikají zpeněžením v souladu s ustanoveními § 285 odst. 1) zákona o úpadku (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	15 016 200 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	32 744 233 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	15 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	2 158 200 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovitosti

- + dobrý stav a vybavení
- + poloha přímo v centru

- + komplexní IS
- + rozsáhlé zázemí

Slabé stránky nemovitosti

- spíše jednostranné využití areálu

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Ostrava dne 26.5.1999, č.j.Spr.1954/99 pro základní obory: 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Rapotíně, dne 29.8.2014

Otisk razítka

Ing. Viktor Kovalec

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2014 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: OS 39 INS 32594/13 pro Pavla Buxbaumová, Mgr. Ing.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599743 Petřvald

Kat.území: 720500 Petřvald u Nového Jičína List vlastnictví: 989

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MORAVAN - masná výroba s.r.o. "v likvidaci", Petřvald 1- Petřvald 20, 74260 Petřvald	27120309	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 50/1	428	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Petřvald 1-Petřvald, č.p. 160, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50/1				
St. 50/2	48	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50/2				
St. 51/2	376	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Petřvald 1-Petřvald, č.p. 144, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 51/2				
St. 51/6	841	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Petřvald 1-Petřvald, č.p. 20, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 51/6				
St. 51/7	655	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 51/7				
St. 51/8	311	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 51/8				
St. 528	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 528				
122	882	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
123/2	2178	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
124	1280	zahrada		zemědělský půdní fond
132/4	141	zahrada		zemědělský půdní fond
1288	1123	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1354/1	435	ostatní plocha	jiná plocha	
1366	5949	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva

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

strana 1

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: OS 39 INS 32594/13 pro Pavla Buxbaumová,
Mgr. Ing.

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599743 Petřvald
Kat.území: 720500 Petřvald u Nového Jičína List vlastnictví: 989
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu			
Oprávnění pro	Povinnost k		
o Věcné břemeno (podle listiny)			
služebnost vodovodu a odpadního kanálu			
Parcela: St. 51/6	Parcela:	2/4	V-3967/2002-804
Listina Usnesení soudu číslo deníku 1064/1934.			
	POLVZ:141/1984		Z-8200141/1984-804

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k		
Oprávnění pro			
o Věcné břemeno (podle listiny)			
vodovodní služebnost			
Parcela: St. 2	Parcela: St.	51/6	V-3967/2002-804
Listina Usnesení soudu číslo deníku 896/1936.			
	POLVZ:141/1984		Z-8200141/1984-804

o Zástavní právo smluvní			
k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy č. 108759201208:			
- pohledávky ve výši 10.000.000,- Kč s příslušenstvím			
- smluvní pokuty, maximálně do výše 10.000.000,- Kč			
- smluvní pokuty, maximálně do výše 2.000.000,- Kč			
- budoucí pohledávky až do celkové výše 20.000.000,- Kč do 31.12.2026			
FINWAY a.s., K Brance 1171/11,	Parcela: St.	50/1	Z-17605/2013-804
Stodůlky, 15500 Praha 5, IČO:	Parcela: St.	50/2	Z-17605/2013-804
28420098	Parcela: St.	51/2	Z-17605/2013-804
	Parcela: St.	51/6	Z-17605/2013-804
	Parcela: St.	51/7	Z-17605/2013-804
	Parcela: St.	51/8	Z-17605/2013-804
	Parcela: St.	528	Z-17605/2013-804
	Parcela:	122	Z-17605/2013-804
	Parcela:	123/2	Z-17605/2013-804
	Parcela:	124	Z-17605/2013-804
	Parcela:	1288	Z-17605/2013-804
	Parcela:	132/4	Z-17605/2013-804
	Parcela:	1354/1	Z-17605/2013-804
	Parcela:	1366	Z-17605/2013-804

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2012.

V-797/2012-804

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.12.2013.

Z-17605/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2014 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: OS 39 INS 32594/13 pro Pavla Buxbaumová, Mgr. Ing.

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599743 Petřvald
 Kat.území: 720500 Petřvald u Nového Jičína List vlastnictví: 989
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k

MORAVAN - masná výroba s.r.o. "v likvidaci", Petřvald
 1-Petřvald 20, 74260 Petřvald, RČ/IČO: 27120309
 Z-2156/2014-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 39 INS-32594/2014 -A11 ze dne 17.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2014. Zápis proveden dne 19.02.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-2156/2014-807

- o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

MORAVAN - masná výroba s.r.o. "v likvidaci", Petřvald
 1-Petřvald 20, 74260 Petřvald, RČ/IČO: 27120309
 Z-2174/2014-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 39 INS-32594/2014 -A11 ze dne 17.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2014. Zápis proveden dne 19.02.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-2156/2014-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 12.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2008.

V-4442/2008-804

Pro: MORAVAN - masná výroba s.r.o. "v likvidaci", Petřvald 1-Petřvald 20, 74260 Petřvald

RČ/IČO: 27120309

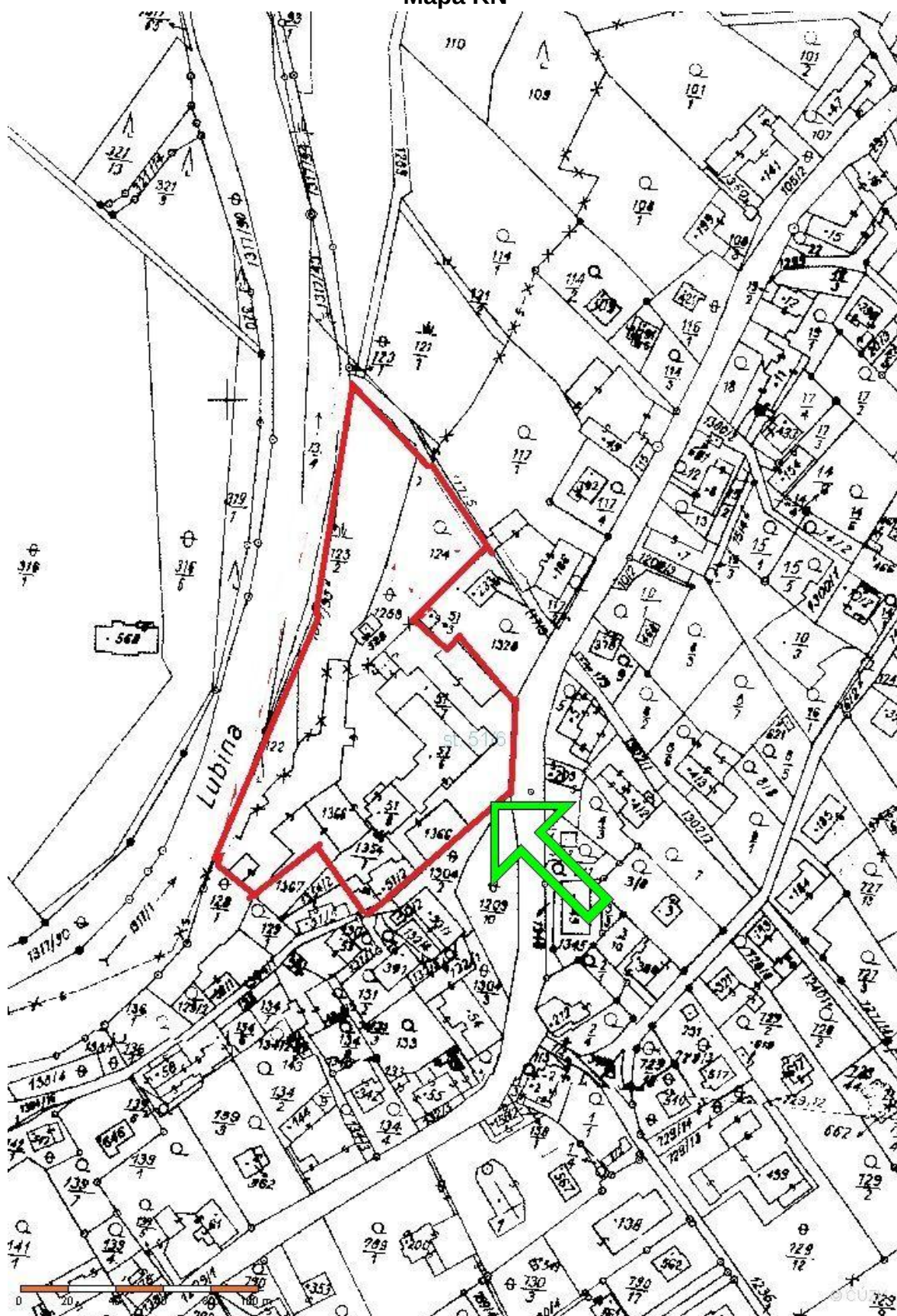
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
123/2	65600	2178
124	65600	1280
132/4	64310	141

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

Mapa KN



Fotodokumentace



stavba



stavba



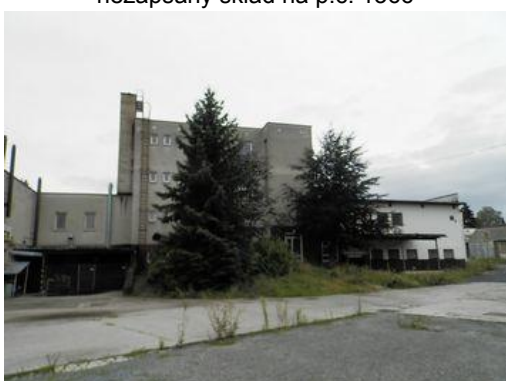
ČOV



nezapsaný sklad na p.č. 1366



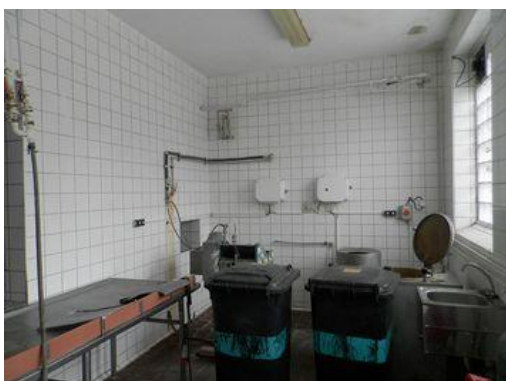
nezapsaný sklad na p.č. 1366



stavby



stavby



výrobní prostory



výrobní prostory



výrobní prostory



výrobní prostory



výrobní prostory



výrobní prostory



výrobní prostory



výrobní prostory



kancelářské prostory



kancelářské prostory



kancelářské prostory



kancelářské prostory



sociální zařízení



sociální zařízení

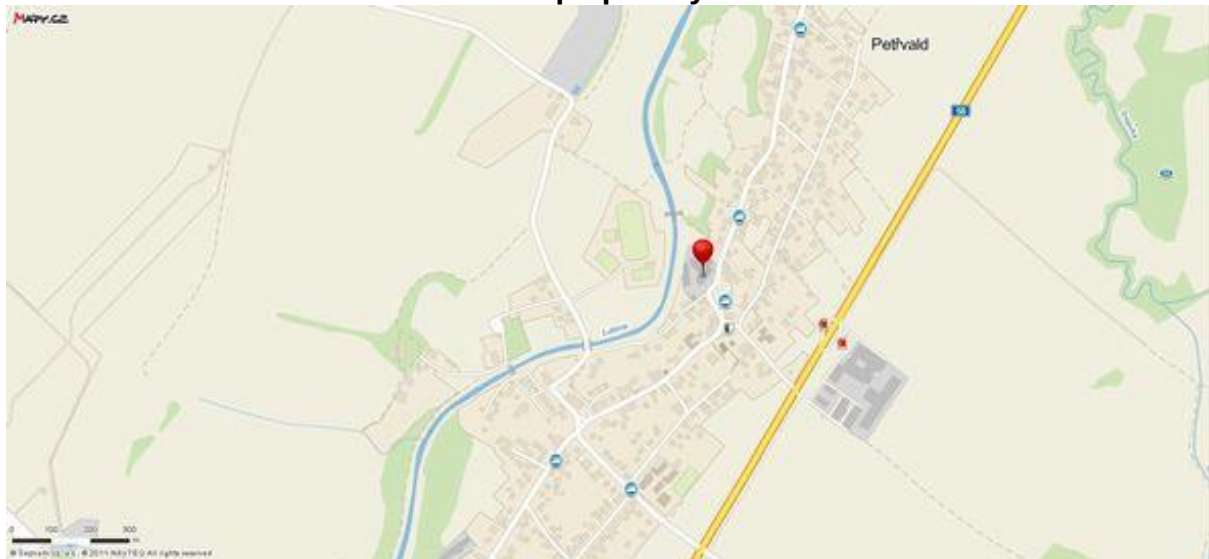


sociální zařízení



sociální zařízení

Mapa polohy



poloha v obci



poloha v oblasti



poloha v regionu