

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5823-148/2017

NEMOVITOST:	Areál - zemědělský (s provozem) provozní objekt na LV č.948 v k.ú. Horní Benešov		
Adresa nemovitosti:	Horní Benešov, 79312		
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Horní Benešov, k.ú. Horní Benešov, kód k.ú. 642355, LV 948 Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Horní Benešov, k.ú. Horní Benešov, kód k.ú. 642355, LV 10002		
Ostatní stavby:	1325		
Pozemky:	WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova 532/78b, 61200 Brno, spoluvlastnický podíl:		
Vlastník stavby:	1 / 1		
Vlastník pozemku:	ČR		

OBJEDNATEL :	Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.: 10.8.2017		
Adresa objednatele:	Dlouhá 4433, 760 01 Zlín		
telefon:		e-mail:	
IČ: 26275953		DIČ: CZ26275953	

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Fojtů		
Adresa zhotovitele:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice pod Hostýnem		
telefon: 602 750 463		e-mail: j.fojtu@seznam.cz	
IČ: 11499559		DIČ: CZ5704152201	

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)	
	

Současný stav

OBVYKLÁ CENA	750 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 14.8.2017 Datum zpracování : 16.8.2017
Počet stran: 20 stran Počet příloh: 9 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25.6

V Bystřici pod Hostýnem, dne 16.8.2017 Otisk razítka Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1975 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒
 ostatní

SOUČASNÝ STAV

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř
 Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 2 266 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: lokální - tuhá paliva
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	742 770 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	4 789 456 Kč
Obvyklá cena	750 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	0 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Klady: - ideální poloha pokud se týká dostupnosti areálu a jeho využití

zápory: - příjezd a situování objektu na cizích pozemcích nezajištěný VB
 - špatný stavebnětechnický stav objektu

Zdůvodnění obvyklé ceny:

Nemovitost má věcnou hodnotu: 4 789 456,- Kč
 Propočtená výnosová hodnota nemovitostí: 0,- Kč
Hodnota váženého průměru dle Naegeliho při váze 5:1 798 243,- Kč
 Propočtená porovnávací hodnota nemovitostí: 742 770,- Kč

Obvyklá cena: 750 000,- Kč

Kovové zásobníky jsou zastaralé a sušička je nefunkční. V daném případě mají hodnotu kovového šrotu v ceně cca 5,- Kč/kg. Cca 5 000 kg x 5,- Kč = 25 000,- Kč. Tyto movité věci jsou započteny v částce 750 000,- Kč.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Moravskoslezský kraj, okres Bruntál, obec a k.ú. Horní Benešov. Obec na trase Bruntál - Opava asi 10 km východně od Bruntálu. Areál bývalého státního statku na SZ okraji obce v části Luhy - viz. situace v příloze. V místě možnost napojení na všechny IS obce. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Areál bývalého státního statku. Vlastní oceňovaný objekt sloužil jako sklad a posklizňová linka obilovin a byl postaven asi v polovině 70. let minulého století. Přízemní objekt montovaný ocelový sklad se sedlovým vazníkovým krovem. V daném místě je možnost napojení na síť NN, veřejný vodovod a kanalizaci. Objekt postaven na cizím pozemku p.č. 1325, stejně tak je příjezdny přes cizí pozemky p.č. 1324 - vlastník ČR - Státní pozemkový úřad a p.č. 1257 - Město Horní Benešov.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

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)

Betonové pasy a patky, ocelové nosné sloupy, ocelové příhradové vazníky, krokve po vlašsku a krytina z eternitových vlnovek. Obvodové zdivo do cca 2/3 výšky, zbývající část je oplášťena eternitovými vlnovkami. Klempířské konstrukce chybí nebo jsou poškozené. Podlahy jsou betonové, vrata ocelová ve štítových stěnách otvíravá, v podélné JZ straně posuvná. Zdivo má hladkou omítku. V objektu rozvod 400/240 V. Objekt ve velmi špatném ST stavu k rekonstrukci. V objektu jsou osazeny 3 ks ocelových zásobníků na obiloviny, které jsou součástí objektu stejně jako rozvody NN. Osazená čistička obilovin má dle znalce charakter movité věci.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1975	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
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 1324, 1257		
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	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1324		ČR - Státní pozemkový úřad,
1257		Město Horní Benešov, Masarykova 32, 79312 Horní Benešov

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Příjezd a přístup přes výše uvedené pozemky není dle výpisu z LV zajištěn např. věcným břemenem.

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

Typ smlouvy: nájemní

Doba nájmu: 1.8. až 31.10.2017

Výše nájmu: 21 000,- Kč za celou dobu tj. 7 000,- Kč měsíčně

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

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

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Viz. LV v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost

Popis ostatních rizik

Objekt ve špatném St stavu k rekonstrukci !

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 948			
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0801 Bruntál
Obec:	597350 Horní Benešov	Katastrální území:	642355 Horní Benešov
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
PO	IČO: 25511386	WINSTON International a.s. v Hudcova 532/78b, 61200 Brno likvidaci	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku
část obce Horní Benešov		bez čp/če	na pozemku p.č. 1325

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10002			
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0801 Bruntál
Obec:	597350 Horní Benešov	Katastrální území:	642355 Horní Benešov
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
PO	IČO:	Obec	1 / 1
Pozemky			
1325	Pozemková parcela	Parcela KN	920 m ² zastavěná plocha a nádvoří

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 skladová hala na pozemku p.č.1325

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 pozemky na LV 941

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.3.1 provozní objekty

1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.4.1 oceňovaná nemovitost - areál firmy

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 skladová hala na pozemku p.č.1325

Betonové pasy a patky, ocelové nosné sloupy, ocelové příhradové vazníky, krokve po vlašsku a krytina z eternitových vlnovek. Obvodové zdivo do cca 2/3 výšky, zbývající část je oplášťena eternitovými vlnovkami. Klempířské konstrukce chybí nebo jsou poškozené, Podlahy jsou betonové, vrata ocelová ve štítových stěnách otvíravá, v podélné JZ straně posuvná. Zdivo má hladkou omítku. V objektu rozvod 400/240 V. Objekt ve velmi špatném ST stavu k rekonstrukci. V objektu jsou osazeny 3 ks ocelových zásobníků na obiloviny. Součástí objektu je pouze přípojka NN.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	917,02 m ²	825,30 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		825,30 m ²	1,00	825,30 m ²
I.NP - celkem		825,30 m²		825,30 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	15,60*41,20*7,50+6,50*42,20*3,50	=	5 780,45 m ³
střešní část	15,60*41,20*2,20/2+6,50*42,20*1,20/2	=	871,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	6 652,02 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy izolované
Svislé konstrukce	kovový skelet opláštěný
Stropy	chybí
Krov, střecha	příhradové ocel. vazníky
Krytiny střeš	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	chybí
Úprava vnitřních povrchů	omítky + nátěry
Úprava vnějších povrchů	omítky + nátěry
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	kovová
Okna	chybí
Povrchy podlah	hrubé betonové
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	917
Obestavěný prostor	[m ³]	6 652,02
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 800
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 973 640
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	28
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 789 456

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky v místě průmyslové zony obce.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jiného vlastníka bez zajištěného VB

Cena obdobných zainvestovaných pozemků se v obci pohybuje kolem 300,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1325	920	0	1 / 1	0
Celková výměra pozemků:		920	Hodnota pozemků celkem:		0

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.3.1 provozní objekty

Porovnávací hodnota určena na základě prodeje podobných nemovitostí a nabídek místních RK. Jako pomocnou hodnotu jsem zvolil tzv. Naegelliho metodu (vážený průměr věcné a výnosové hodnoty) . Při váze 5 vychází tato hodnota v částkách kolem 800 000 Kč

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
1 443,00	6 668			3 000 000	2 079	0,37	769
provozní areál Mostkovice, Mostkovice leží asi 3 km západně od Prostějova .V daném případě se jedná o následující objekty:							
1) výrobní hala do L na pozemku p.č.380/2 - část							
Přízemní objekt postavený do L sloužící původně pravděpodobně jako kravín přestavěný na výrobní halu s vestavěnou administrativní částí na SV štitové straně. Dispozičně řešena jako výrobní hala s volnými výrobními prostory na SV štitové straně provedena zděná dvoupatrová vestavba,ve které jsou situovány kanceláře ,šatny a sociální zařízení pro zaměstnance							
2) skladová hala na pozemku p.č.380/2 - část							
Přízemní hala - obvodové nosné konstrukce zděné,objekt k celkové rekonstrukci nebo asanaci.							
3) skladová hala na pozemku p.č.380/3							
Přízemní zděný objekt se sedlovou střechou sloužící v minulosti jako kravín v době prohlídky užívaný ke skladování.Dispozičně řešen jako jeden volný prostor							
Prodej 2015: 3 000 000,- Kč							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný areál - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - oceňovaný areál; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;							
	979,00	4 491		990 000	1 011	0,70	708



zemědělský objekt Krasov, Prodej zemědělského objektu 979 m2 Krasov, okres Bruntál Panorama

990 000 Kč (1 011 Kč za m2)

Realitní kancelář Vista Reality Krnov vám exkluzivně nabízí k prodeji zemědělskou usedlost v obci Krasov. Na pozemku o celkové výměře 4.491 m2 se nachází stodola s nově opravenými krovky a velký objekt vhodný k ustájení dobytka nebo k vybudování kanceláří, šaten a sociálního zařízení. V areálu je studna. Je možno se napojit na obecní vodovod a kanalizaci. Na objekt jsou vypracovány plány pro stavbu a realizaci rekreačního střediska.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný areál - koeficient 1,00; Poloha - lepší poloha - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez pozemků - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav; Vliv pozemku - bez pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



8 900,00 0

15 000 000

1 685

0,47

792

provozní areál Přerov, výrobní hala o PP 8 900 m2 v lokalitě Křivá, Přerov. Areál o rozloze 2,7 ha . jeho součástí je 8 provozních budov + 2 dřevostavby (bývalé bažantárny) Areál napojen na obecní komunikace a ostatní IS, Uzemním plánem označen jako provozní areál určený k (výrobě, skladování) využití pouze stávajících budov.

Prodej 2016: 15 mil. Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný areál - koeficient 1,00; Poloha - v horší lokalitě - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez pozemků - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší areál - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaný areál; Poloha - v horší lokalitě; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - bez pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - horší areál;



2 880,00 5 525

9 000 000

3 125

0,37

1 156

provozní areál Horní Újezd, areál 2 dvoupodlažních hal se skladem pro odchov krůt v obci Horní Újezd, okres

Přerov objekty hal úplatně převedeny za **9 000 000,- Kč v roce 2015**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez pozemků - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - bez pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;



800,00 0

990 000

1 238

0,88

1 089

provozní objekt Sosnová, Prodej zemědělského objektu 800 m2 Sosnová, okres Opava Panorama

990 000 Kč (1 238 Kč za m2)

Nabízíme ke koupi zemědělský objekt sestávající z vrátnice a 4 prostorů, z nichž 2 jsou sklady zemědělských produktů o rozměrech 10,6 x 8 m a 10,6 x 15,3 m, dále zde byla provozována dřevovýroba 10,6 x 16,8 m a sklad techniky 10,6 x 20,5 m.

Zázemí vrátnice nabízí chodbu, koupelnu s WC, kuchyňku a 2 místnosti, tyto prostory je možno využít a je v současné době využito pro ubytování. Proběhla oprava střechy, podlahy a právě kancelářských prostor.

Stavba stojí na pozemku státu a využívá se na základě smlouvy o pronájmu. Stejně tak lze využít k pronájmu další přilehlé pozemky, kdy celková plocha může činit až 2957 m2

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v lepší poloze - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -



oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;			
Variační koeficient před úpravami:	40,80 %	Variační koeficient po úpravách:	20,23 %
Započitatelná plocha	825,30 m ²		
Minimální jednotková cena:	708 Kč/m ²	Minimální cena:	584 312 Kč
Průměrná jednotková cena:	903 Kč/m ²	Průměrná cena:	745 246 Kč
Maximální jednotková cena:	1 156 Kč/m ²	Maximální cena:	954 047 Kč
Stanovená jednotková cena:	900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	742 770 Kč

1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.4.1 oceňovaná nemovitost - areál firmy

Obvyklé nájemné za podobné prostory v lokalitě se pohybuje v současné době do 300,- Kč/m² podlahové plochy za rok dle místění, stavebnětechnického stavu a využití podobných prostor.

Pronájem skladového prostoru 600 m² Zahradní, Břidličná 18 000 Kč za měsíc (360 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu skladové prostory o celkové výměře 600 m² v uzavřené, nezateplené a nevytápěné hale se zpevněnou podlahou v rámci uzavřeného skladového a výrobního areálu. Do haly vedou samostatná velká vjezdová vrata.

Pronájem skladového prostoru 1 500 m² Bruntál 30 000 Kč za měsíc (240 Kč za m²/rok)

Nabízíme Vám k pronájmu komerční prostory 1500m², ul. Ruská, Bruntál.

Průměr 300,- Kč/m²,rok x index nabídky RK 0,8 = 240,- Kč/m²,rok

Vzhledem k této možné výši obvyklého nájemného je výnosová hodnota oceňovaného objektu nulová. Nájemní smlouva na 3 měsíce ve výši 21 000,- Kč by odpovídala částce 102,- Kč/m²,rok což je pod obvyklé nájemné.

Náklady propočítávám následovně: 2,0% z RC pro opravu, údržbu a odpisy
0,08% pro pojištění
7 000,- Kč daně z nemovitostí - odhad (znalci nebyla známa přesná výše)

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapitalizace [%]
1.	Skladovací prostory	I.NP zemědělské haly	825,00	240	16 500	198 000	7,00
2.	Výrobní prostory		0,00	0	0	0	7,00
3.	Skladovací prostory				0	0	7,00
4.	Výrobní prostory		0,00		0	0	7,00
5.	Ostatní prostory		0,00		0	0	7,00
6.	Provozní prostory		0,00	0	0	0	8,00
7.	Provozní prostory				0	0	0,00
8.	Skladovací prostory				0	0	0,00
Celkový výnos za rok:						198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	Konstantní zisk po neomezenou dobu PP	m ²	825
------------------	--	----------------	-----

Reprodukční cena	RC	Kč	11 973 640
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	240
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	198 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba objekt ve špatném ST stavu	2.00 % z RC	Kč/rok	239 473
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	9 579
Daň z nemovitosti		Kč/rok	7 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	256 052
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	7,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Klady: - ideální poloha pokud se týká dostupnosti areálu a jeho využití

zápory: - příjezd a situování objektu na cizích pozemcích nezajištěný VB
- špatný stavebnětechnický stav objektu

Zdůvodnění obvyklé ceny:

Nemovitost má věcnou hodnotu: 4 789 456,- Kč

Propočtená výnosová hodnota nemovitostí: 0,- Kč

Hodnota váženého průměru dle Naegeliho při váze 5:1 798 243,- Kč

Propočtená porovnávací hodnota nemovitostí: 742 770,- Kč

Obvyklá cena: 750 000,- Kč

Kovové zásobníky jsou zastaralé a sušička je nefunkční. V daném případě mají hodnotu kovového šrotu v ceně cca 5,- Kč/kg. CCa 5 000 kg x 5,- Kč = 25 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	742 770 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	4 789 456 Kč
Obvyklá cena	750 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	0 Kč

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti.	2
výpis z LV	4
snímek z PM	1

Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité“



pohled od JZ



dtto



dtto



štitová SZ strana



štitová JV strana



příjezdová komunikace

exteriéry, pozemky kolem areálu



interiéry



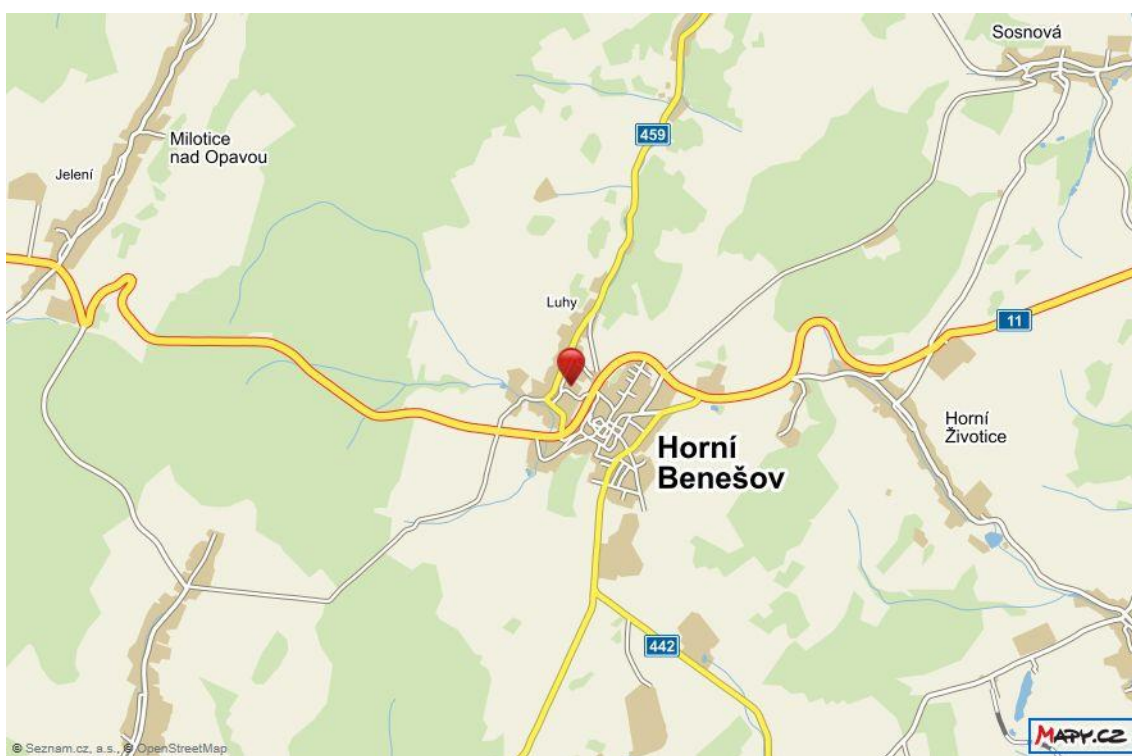
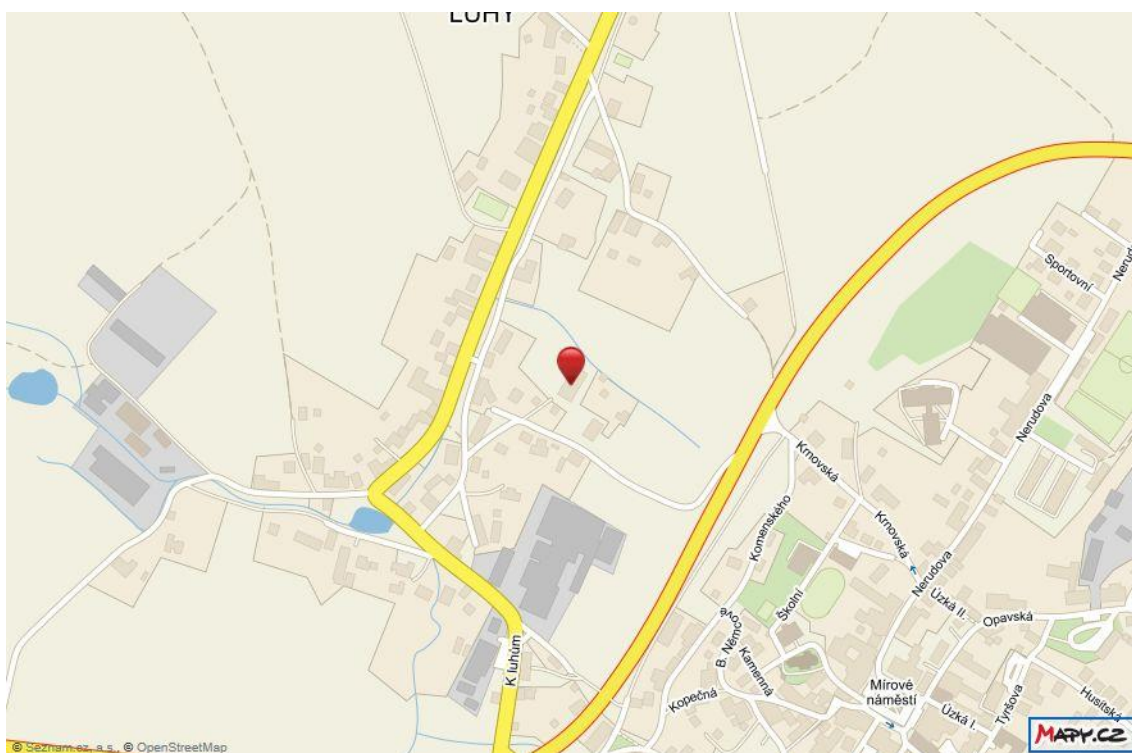
dtto



dtto



ocelové zásobníky





Prohlášený konkurs

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2017 14:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597350 Horní Benešov
Kat.území: 642355 Horní Benešov List vlastnictví: 948
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova 532/78b, Medlánky, 61200 Brno	25511386	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obč.vyb

1325, LV 10002

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši : 18 378,01 Kč s příslušenstvím pro Českou republiku
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava Stavba: bez čp/če na parc. 1325 Z-6890/2013-801

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP v Bruntále č. j. 2304329/13/3205-05303-803614 ze dne
31.07.2013.

Z-6890/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši : 31 392,- Kč s příslušenstvím

Oborová zdravotní pojišťovna

zaměstnanců bank, pojištěn a

stavebnictví, Roškotova 1225/1,

Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

47114321

Stavba: bez čp/če na parc. 1325 V-3719/2014-801

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-
venkov, Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor 137 Ex-18436/2014 -13 ze dne
08.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2014. Zápis proveden dne 05.11.2014.

V-3719/2014-801

Pořadí k 08.10.2014 18:58

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši: 60 910,82 USD s příslušenstvím

Terraillon S.A., id.č.796080455 B, Boulevard de la Republique Espace

Lumiere 57, 784 00 Chatou,

Francouzská republika

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 7,
Plášil Vladimír, JUDr. - soudní exekutor 063 EX-2261/2014 -70 ze dne 01.04.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2015. Zápis proveden dne 23.04.2015.

V-1338/2015-801

Pořadí k 01.04.2015 16:41

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2017 14:55:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, Seifertova
455/17, 130 00 Praha 3

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 80 EXE-2802/2012 -24 Městský soud v Brně ze dne 04.10.2012; uloženo na prac. Brno-město

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-06152/2012 -020 ze dne 26.10.2012.

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Praha 3, Švecová Ingrid, JUDr. - soudní exekutorka 091 EX-06152/2012 -066 ze dne 02.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne 13.07.2015; uloženo na prac. Bruntál

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Praha 3, Švecová Ingrid, JUDr. - soudní exekutorka 091 EX-06152/2012 -098 ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.12.2016. Zápis proveden dne 03.01.2017; uloženo na prac. Bruntál

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Praha 3, Švecová Ingrid, JUDr. - soudní exekutorka 091 EX-06152/2012 -103 - odročeni - ze dne 31.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2017. Zápis proveden dne 13.02.2017; uloženo na prac. Bruntál

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova
532/78b, Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 25511386

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov
137Ex-18436/2014 -10 ze dne 02.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.10.2014.
Zápis proveden dne 08.10.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2017 14:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597350 Horní Benešov
Kat.území: 642355 Horní Benešov List vlastnictví: 948
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova
532/78b, Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 25511386
Stavba: bez čp/če na parc. 1325 Z-3298/2014-801
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, Kocián Petr, JUDr.
137 EX-18436/2014 -14 ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni
08.10.2014. Zápis proveden dne 16.10.2014; uloženo na prac. Bruntál
Z-3298/2014-801

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Vladimír Plášil, Jankovcova 13, 170 00 Praha 7

WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova
532/78b, Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 25511386
Z-3950/2014-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 063 EX-2261/2014 -26 (63 EXE
1166/2014-31) ze dne 08.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.12.2014. Zápis
proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. Bruntál

Z-3950/2014-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova
532/78b, Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 25511386
Stavba: bez čp/če na parc. 1325 Z-3950/2014-801

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 7, Plášil Vladimír,
JUDr. - soudní exekutor 063 EX-2261/2014 -25 ze dne 08.12.2014. Právní
účinky zápisu ke dni 08.12.2014. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na
prac. Bruntál

Z-3950/2014-801

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

WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova
532/78b, Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 25511386
Z-1337/2017-801

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně č. j. KSBR 31 INS
1871/2017 A-11 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2017. Zápis
proveden dne 15.03.2017; uloženo na prac. Bruntál

Z-1337/2017-801

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova
532/78b, Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 25511386
Z-1337/2017-801

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.) Krajský soud v Brně č. j. KSBR 31 INS 1871/2017 A-11 ze
dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2017. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2017 14:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597350 Horní Benešov
Kat.území: 642355 Horní Benešov List vlastnictví: 948
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

15.03.2017; uloženo na prac. Bruntál

Z-1337/2017-801

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2006.

V-2129/2006-801

Pro: WINSTON International a.s. v likvidaci, Hudcova 532/78b,
Medlánky, 61200 Brno

RČ/IČO: 25511386

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.08.2017 15:04:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 4



