

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15406-48/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Kateřina Martínková, LL.M. insolvenční správce dlužníka EUROFIT s.r.o. "v likvidaci" [REDACTED]
Číslo jednací:	MSPH 79 INS 6223/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Lipník nad Bečvou, Lipník nad Bečvou, okres Přerov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	06.01.2022
Zpracováno ke dni:	06.01.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 1478, 346/2 nacházejících se v obci Lipník nad Bečvou, okres Přerov, katastrální území Lipník nad Bečvou.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, znalecký posudek č. 524 – 48 – 2019 ze dne 17.11.2019 vypracovaný panem Ing. Milanem Ertlem.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 1478, 346/2 v katastrálním území Lipník nad Bečvou
Adresa předmětu ocenění:	Lipník nad Bečvou, Lipník nad Bečvou, okres Přerov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Přerov
Obec:	Lipník nad Bečvou

Katastrální území: Lipník nad Bečvou

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.01.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Objekt – komín nebyl zpřístupněn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

EUROFIT s.r.o. v likvidaci, Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 1478, 346/2 nacházející se v obci Lipník nad Bečvou, okres Přerov, katastrální území Lipník nad Bečvou.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. st. 1478 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², plocha pozemku je dle platného územního plánu regulována jako plocha výroby a skladování. Na pozemku se nachází stavba cca 60 m cihlového komínu, v současné době bez využití. Komín byl využíván v minulosti využíván k vyššímu rozptylu kouřových emisí do ovzduší, komín je dle uvedeného znaleckého posudku od 90. let 20. století bez využití.

Oceňovaný pozemek parc. č. 346/2 – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, je dle platného územního plánu regulována jako plocha výroby a skladování. výměře 2.608 m². Jedná se o centrální zpevněné nádvoří a komunikaci s asfaltovým povrchem, centrum bývalého areálu průmyslového podniku. V současnosti je pozemek využíván jako přístupová komunikace k jednotlivým objektům areálu a jako parkovací plocha.

Oceňované pozemky na sebe navazují a tvoří funkční celek. Na pozemcích nejsou trvalé porosty, jsou bez oplocení. Pozemky jsou rovinné. K pozemkům je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě – pozemek parc. č. 346/4.

Způsob ochrany oceňovaných nemovitostí je v katastru nemovitostí uveden jako ochranné pásmo nemovité kulturní památky, pam. zóny, rezervace, nemovité kulturní památky.

Pozemky jsou umístěny ve střední části obce a charakter okolí odpovídá průmyslové oblasti. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde

nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemky se nachází z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti průmyslové výroby a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemky se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno: věcné břemeno cesty, věcné břemeno chůze a jízdy, věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, věcné břemeno zřizování a provozování vedení – pozemek parc. č. 346/2. Oceňovaný pozemek je dle místního šetření využíván jako komunikace a parkoviště, uvedená věcná břemena nemají proto vliv na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	2.624 m ²
	Druh pozemku	komerční pozemek
	Územní plán	průmyslová výroba a sklady
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	inženýrská stavba - komín
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné	
Věcná břemena	věcné břemeno cesty, věcné břemeno chůze a jízdy, věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, věcné břemeno zřizování a provozování vedení	

Další informace	ochranné pásmo nemovité kulturní památky, pam. zóny, rezervace, nemovité kulturní památky.
------------------------	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.01.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

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

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,989}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,396}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,388}$$

1. Inženýrská stavba - vysoký komín

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače
Objekt Komíny vysoké a kouřové kanály
Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné zděná z cihel, tvárnice nebo bloků konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2304
Množství: 436,52 m³ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 670,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6670
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	4 453,89
Plná cena: 436,52 m ³ * 4 453,89 Kč/m ³	=	1 944 212,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	291 631,81 Kč
*	0,388
=	113 153,14 Kč
=	¹¹ 3 153,14 Kč

Kulturní památka dle § 24

Inženýrská stavba - vysoký komín - zjištěná cena

= **113 153,14 Kč**

2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2 600,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 270,-

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

* 1,0000

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

* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **716,31**

Plná cena: 2 600,00 m² * 716,31 Kč/m²

= **1 862 406,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

* 0,167

Nákladová cena stavby CS_N

= **311 021,80 Kč**

Koeficient pp

* 0,388

Cena stavby CS

= **120 676,46 Kč**

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena

= **120 676,46 Kč**

3. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,400**

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,400 = \mathbf{0,388}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	503,-	0,388		195,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1478	16	195,16	3 122,56
Stavební pozemek - celkem			16		3 122,56

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	503,-	0,240	1,000	120,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - manipulační plocha	346/2	2 608	120,72	314 837,76
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 608		314 837,76

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 317 960,32 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Inženýrská stavba - vysoký komín 113 153,- Kč
2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek 120 676,- Kč
3. Pozemky ve funkčním celku 317 960,- Kč

Výsledná cena - celkem: 551 789,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. st. 1478, 346/2 v katastrálním území Lipník nad Bečvou

Pozemek v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lipník nad Bečvou, Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 2624 m ²	komerční pozemek - plochy pro výrobu a skladování	is v dosahu pozemku	komunikace s asfaltovým povrchem bez možnosti zástavby, ochranné pásmo a věcná břemena
1	Dolní Újezd, okres Přerov	plocha 40400 m ²	komerční pozemek	is nezjištěny	
2	Přerov III-Lovčice, Přerov, okres Přerov	plocha 218 m ²	komerční pozemek - plochy občanského vybavení a výroby	is nezjištěny	
3	Hranice, okres Přerov	plocha 4208 m ²	komerční pozemek - plochy pro výrobu a skladování	is nezjištěny	
4	Přerov, okres Přerov	plocha 3512 m ²	komerční pozemek - plochy občanského vybavení a výroby	elektrína u pozemku	
5	Přerov VI-Újezdec, Přerov, okres Přerov	plocha 1920 m ²	komerční pozemek	elektrína a voda v blízkosti pozemku	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	650,00 Kč	0.9	585,00 Kč	1.00	0.70	1.00	1.00	1.20	1.00	0.8400	696,43 Kč
2	270,00 Kč	Nepoužit	270,00 Kč	1.05	1.24	1.00	1.00	1.20	1.00	1.5624	172,81 Kč
3	472,91 Kč	0.9	425,62 Kč	1.02	0.84	1.00	1.00	1.20	1.00	1.0282	413,94 Kč
4	355,92 Kč	0.9	320,33 Kč	1.05	0.91	1.00	1.00	1.20	1.00	1.1466	279,37 Kč
5	510,00 Kč	0.9	459,00 Kč	1.05	1.07	1.00	1.00	1.20	1.00	1.3482	340,45 Kč
Celkem průměr											380,60 Kč
Minimum											172,81 Kč
Maximum											696,43 Kč
Směrodatná odchylka - s											197,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											183,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											578,02 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy nemovitosti, u velikosti pozemku, v dalších vlastnostech je zohledněna skutečnost, že se oceňovaný pozemek svým charakterem a využitím nedá dále zastavět, je využíván jako komunikace, je zatížen věcnými břemeny chůze a jízdy a zřizování a provozování vedení.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

380,60 Kč/m²

*

2.624 m²

= 998.701 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

999.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lipník nad Bečvou, Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 2624 m ²	komerční pozemek - plochy pro výrobu a skladování	is v dosahu pozemku	kommunikace s asfaltovým povrchem bez možnosti zástavby, ochranné pásmo a věcná břemena
1	Dolní Újezd, okres Přerov	plocha 40400 m ²	komerční pozemek	is nezjištěny	
2	Přerov III-Lovčšice, Přerov, okres Přerov	plocha 218 m ²	komerční pozemek - plochy občanského vybavení a výroby	is nezjištěny	
3	Hranice, okres Přerov	plocha 4208 m ²	komerční pozemek - plochy pro výrobu a skladování	is nezjištěny	
4	Přerov, okres Přerov	plocha 3512 m ²	komerční pozemek - plochy občanského vybavení a výroby	elektřina u pozemku	
5	Přerov VI-Újezdec, Přerov, okres Přerov	plocha 1920 m ²	komerční pozemek	elektřina a voda v blízkosti pozemku	

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	650,00	0,90	585,00
2	270,00	-	270,00
3	472,91	0,90	425,62
4	355,92	0,90	320,33
5	510,00	0,90	459,00
	Maximální hodnota	585,00	(případ č.1)
	Minimální hodnota	270,00	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	2,1667	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	411,99	
	Odchylka max hodnoty od průměru	173,01	
	Odchylka min hodnoty od průměru	141,99	
	Bude vyřazena max hodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	650,00	0,90	585,00
2	270,00	-	270,00
3	472,91	0,90	425,62
4	355,92	0,90	320,33
5	510,00	0,90	459,00
	Maximální hodnota	459,00	(případ č.5)
	Minimální hodnota	270,00	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7000	OK

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Lipník nad Bečvou, Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 2624 m ²	komerční pozemek - plochy pro výrobu a skladování	is v dosahu pozemku	komunikace s asfaltovým povrchem bez možnosti zástavby, ochranné pásmo a věcná břemena	X
1	Dolní Újezd, okres Přerov	plocha 40400 m ²	komerční pozemek	is nezjištěny		2
2	Přerov III- Lověšice, Přerov, okres Přerov	plocha 218 m ²	komerční pozemek - plochy občanského vybavení a výroby	is nezjištěny		1
3	Hranice, okres Přerov	plocha 4208 m ²	komerční pozemek - plochy pro výrobu a skladování	is nezjištěny		3
4	Přerov, okres Přerov	plocha 3512 m ²	komerční pozemek - plochy občanského vybavení a výroby	elektrina u pozemku		2
5	Přerov VI- Újezdec, Přerov, okres Přerov	plocha 1920 m ²	komerční pozemek	elektrina a voda v blízkosti pozemku		1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	650,00	0,90	585,00	2	1.170,00
2	270,00	-	270,00	1	270,00
3	472,91	0,90	425,62	3	1.276,86
4	355,92	0,90	320,33	2	640,66
5	510,00	0,90	459,00	1	459,00
	Mezisoučet			7	2.646,52
	Celkem				378,07

Základní cena: 378,07 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$378,07 * 1,0000 = 378,07 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$378,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 2.624 \text{ m}^2$$

$$= 992.055,68 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$992.000,-- \text{ Kč}$$

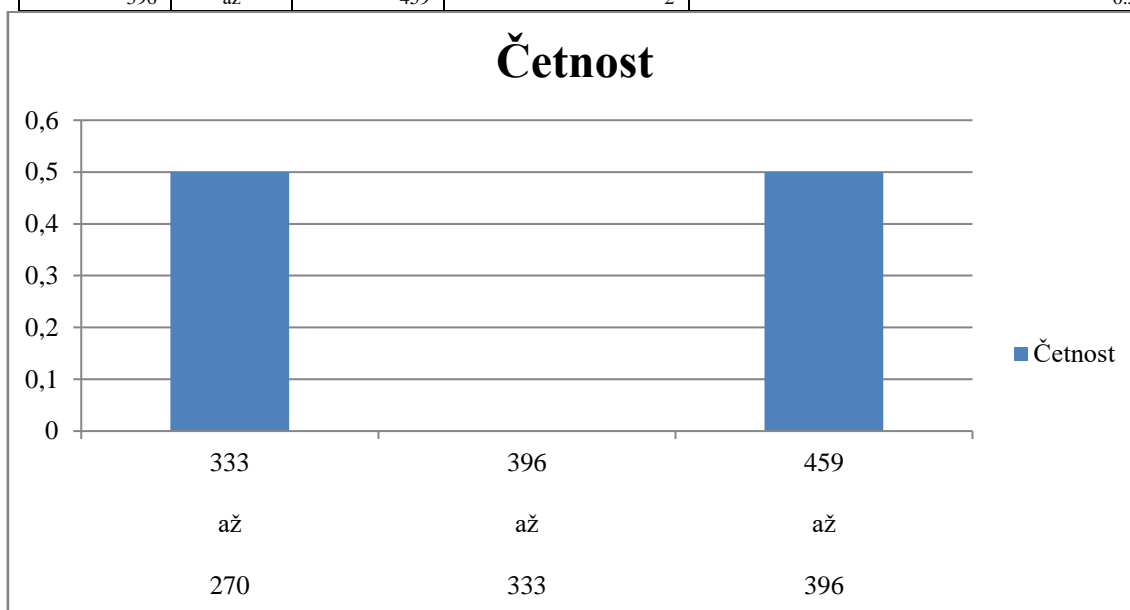
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	650	0,90	585,00
2	270	-	270,00
3	473	0,90	425,62
4	356	0,90	320,33
5	510	0,90	459,00
Střední hodnota			368,74
Medián			372,98
Rozdíl max-min			189,00
Minimum			270,00
Maximum			459,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
270	až	333	2	0.5
333	až	396	0	0
396	až	459	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **270,00 Kč/m²** do **459,00 Kč/m²**

* 2.624 m²

od **708.480,00 Kč** do **1.204.416,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **708.000,-- Kč** do **1.200.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

551.790,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

999.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

992.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **708.000,-- Kč** do **1.200.000,-- Kč**

Inženýrská stavba dle cenového předpisu

113.153,- Kč

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

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

999.000 Kč

Slovy: devětsetdevadesátdevěttisíc korun

Inženýrská stavba

113.000 Kč

Slovy: jednotřinácttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

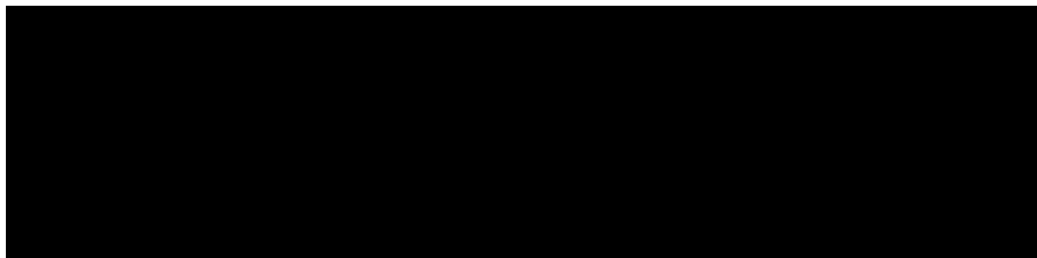
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek



V Praze, dne 07.01.2022



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15406-48/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, dokumentace k věčnému břemenu

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4313
Katastrální území:	Lipník nad Bečvou [684261]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EUROFIT s.ro. v likvidaci, Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1478: součástí pozemku je stavba
346/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

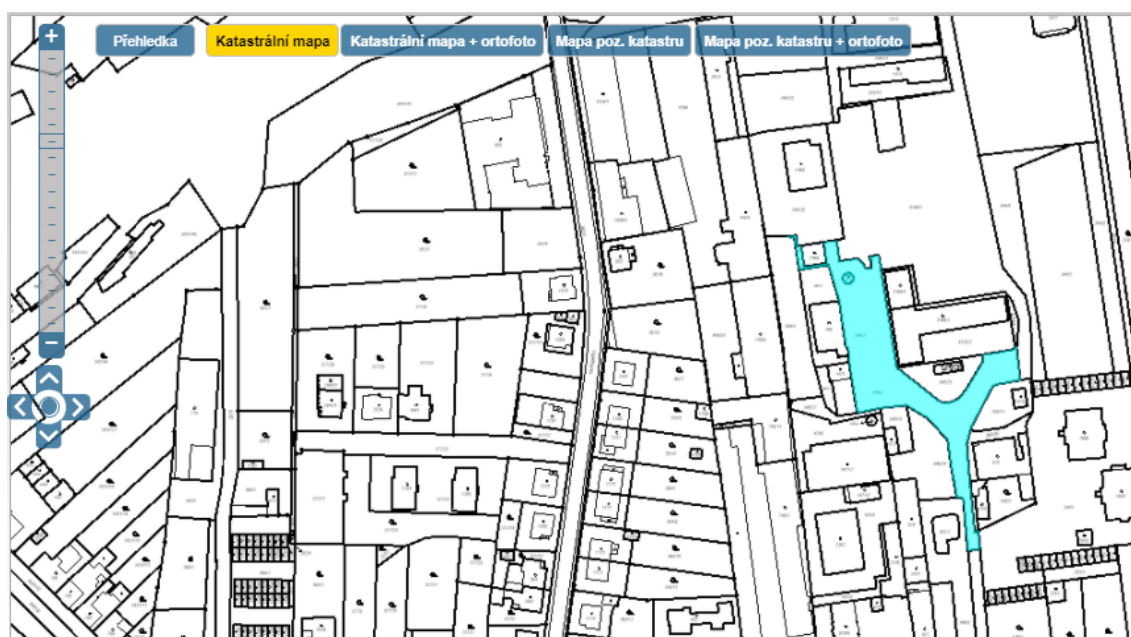
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.01.2022 22:00.





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1478
Obec:	Ljonek nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Ljonek nad Bečvou [684261]
Číslo LV:	4313
Výměra [m ²]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1478

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EUROFIT s.r.o. v likvidaci, Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zbrny.rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - EUROFIT s.r.o. v likvidaci
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - EUROFIT s.r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - EUROFIT s.r.o. v likvidaci
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.01.2022 22:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	346/2 ^o
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705] ^o
Katastrální území:	Lipník nad Bečvou [684261]
Číslo LV:	4313
Výměra [m ²]:	2608
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EUROFIT s.r.o. v likvidaci, Slavíkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny/rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno cesty
Věcné břemeno chůze a jízdy
Věcné břemeno umístění a provoz. elektroizvodného zařízení
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

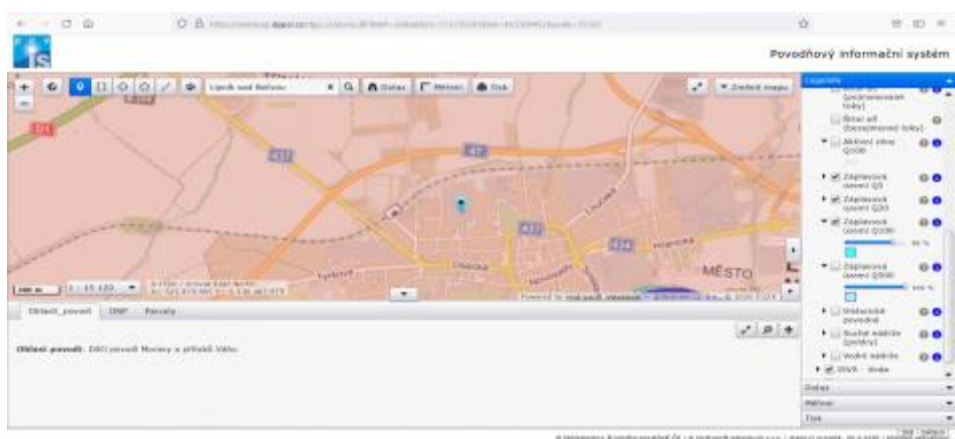
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - EUROFIT s.r.o. v likvidaci
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - EUROFIT s.r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - EUROFIT s.r.o. v likvidaci
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#)

Výřez z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace





Výřez z územního plánu

	PV	- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
	ZP ZK	- PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY - ZELENĚ OSTATNÉ A SPECIFICKÁ
PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ		
	SO.1 SO.2	- PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNĚ ZONĚ - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNĚ MĚSTSKÉ
	SP	- PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNĚ
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
	VP VP1 VD	- PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA A SKLADY - PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA A SKLADY - SKLADY - DROBNÁ VÝROBA A VÝROBNÍ SLUŽBY
	VZ	- ZEMĚLÉSKÁ VÝROBA - ROSTLINNÁ
	VZ.1 VZ.2	- ZEMĚLÉSKÁ VÝROBA - ROSTLINNÁ A ŽIVO - ZAHRAĐNICTVÍ
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ		
	WT WP	- VODNÍ PLOCHY A TOKY - VODOHOSPODÁRSKÉ PLOCHY - OHRÁZOVÁNÍ
PLOCHY PŘÍRODNÍ		
	K	- PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ
PLOCHY ZEMĚLÉSKÉ		
	Z	- PLOCHY ZEMĚLÉSKÉ
PLOCHY LESNÍ		
	Lh Ls	- PLOCHY LESŮ - HOSPODÁRSKÝCH - PLOCHY LESŮ - ZKLAŠŤNĚHO URČENÍ
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
	S S.v	- PLOCHY KRAJINNĚ SMÍŠENÉ S REKREAČNÍ - PLOCHY KRAJINNĚ SMÍŠENÉ S VODOHOSPODÁŘSKÝMI
PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ		
	T	- PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ
PLOCHY SPECIFICKÉ		
	SA SA.1	- PLOCHY PRO ARMÁDU - PLOCHY VOJENSKÝCH ČVOSTÍ



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

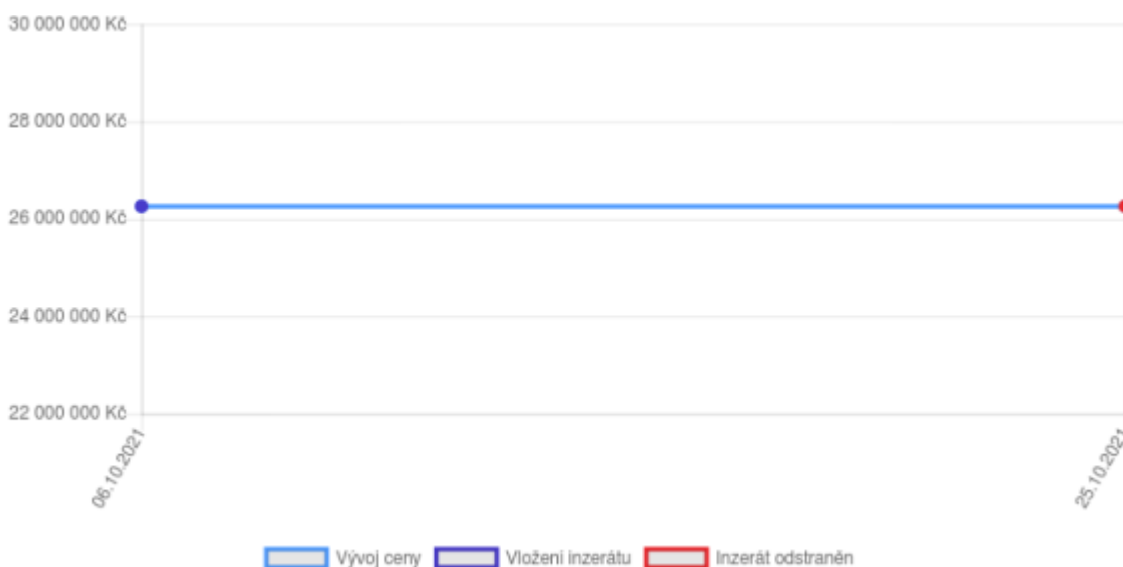


Prodej, Pozemek, 40400 m², Dolní Újezd, okres Přerov

Celková cena: 26.260.000 Kč

Adresa: Dolní Újezd, okres Přerov

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



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

Adresa	Dolní Újezd, okres Přerov	Současné využití	pro komerční výstavbu
Cena	26 260 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m²)	40400		

Slovní popis

Realitní kancelář – Peška nabízí k prodeji pozemek o rozloze cca 40.400 m² v lokalitě Lipník nad Bečvou, Dolní Újezd. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti sjezdu z dálnice D1, Brno, Ostrava a R35, Vyškov, Olomouc, Hranice, Ostrava. Jedná se o strategickou polohu např. pro logistické společnosti s velmi dobrým napojením nejen na silniční, ale také na železniční síť. Inž. síť na okraji pozemku, asfaltová komunikace až na pozemek, bez omezení nosnosti. Případné dotazy ke kapacitě infrastruktury Vám ochotně zodpovíme na tel. 608756600. Využití: - průmyslové provozy (prům. výroba

hromadného, továrního a velkosériového charakteru)... - zařízení skladů a pomocných výrobních a nevýrobních provozů... - zařízení pro likvidaci odpadů... - stavby a zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, výzkumná pracoviště, technické archivy...)- výstavba liniových staveb, objektů a zařízení technické infrastruktury - zajišťující provoz areálů... - výstavba dopravně obslužných zařízení (manipulační plochy, komunikace vozidlové a pěší , výstavba hromadných parkovišť, výstavba odstavných ploch, garáží)... - výstavba zařízení pro hasičský sbor a civilní ochranu... - plochy ochranné zeleně se stromovou a keřovou zelení (ebeny. Doplněné odpočinkovými plochami pro relaxaci a odpočinek zaměstnanců)... - podnikové administrativy... - čerpacích stanic a služeb pro motoristy... - stavby a zařízení doplňkových služeb (podnikové stravování, drobný prodej, ordinace závodního lékaře, rehabilitace, prostory pro ostrahu apod.)... - výstavba staveb a zařízení pro relaxaci zaměstnanců - volná i v objektech (fitcentra, sauny, hřiště na tenis, odbíjenou, apod..) Cena 650,- Kč / m2 + DPH

4. Fotodokumentace



Příjezdová asfaltová komunikace na okraji pozemku.

Typ stře: Na okraji pozemku.

Využití: Plochy pro průmyslovou výrobu, skladovací a provozní areály.

Účelní výměry neslučitelné s bydlením. Plochy jsou určeny pro lokalizaci areálů těžkých průmyslových podniků – které nemají negativně ovlivňovat území za hranicí stávajícího ochranného pásma.

Příslušné je umístění:

- těžké průmyslové provozy (přím. výroba hromadného, továrního a velkosériového charakteru)
- zařízení skladiš a pomocných výrobních a nevýrobních provozů
- zařízení pro likvidaci odpadů
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, výzkumná pracoviště, technické archivy...)
- výstavba liniových staveb, objektů a zařízení technické infrastruktury - zajišťující provoz areálů
- výstavba dopravně obslužných zařízení (manipulační plochy, komunikace vozidlové a pěší , výstavba hromadných parkovišť, výstavba odstavných ploch, garáží)
- výstavba zařízení pro hasičský sbor a civilní ochranu
- plochy ochranné zeleně se stromovou a keřovou zelení (ebeny. Doplněné odpočinkovými plochami pro relaxaci a odpočinek zaměstnanců)
- podnikové administrativy
- čerpacích stanic a služeb pro motoristy
- stavby a zařízení doplňkových služeb (podnikové stravování, drobný prodej, ordinace závodního lékaře, rehabilitace, prostory pro ostrahu apod.)
- výstavba staveb a zařízení pro relaxaci zaměstnanců - volná i v objektech (fitcentra, sauny, hřiště na tenis, odbíjenou, apod..)

Neuplatňují se:

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

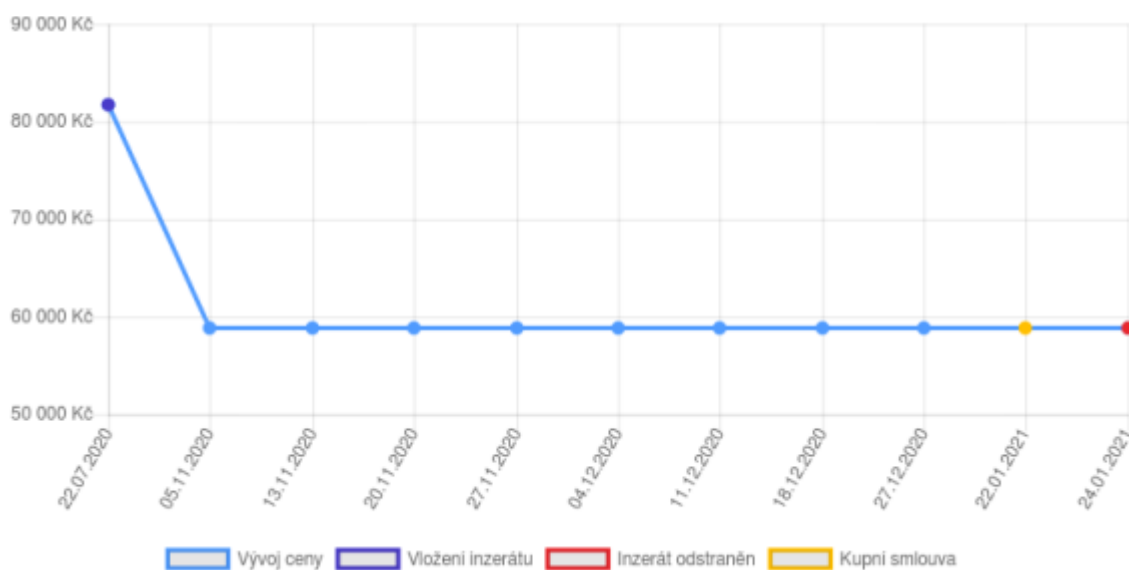


Prodej, Pozemek, 218 m², Přerov III-Lověšice, Přerov, okres Přerov

Celková cena: 58.860 Kč

Adresa: Přerov III-Lověšice, Přerov, okres Přerov

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



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

Adresa	Přerov III-Lověšice, Přerov, okres Přerov	Plocha pozemku (m2)	218
Cena dle kupní smlouvy	58 860 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Kupní smlouva podepsaná dne	22.01.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-628/2021-808		

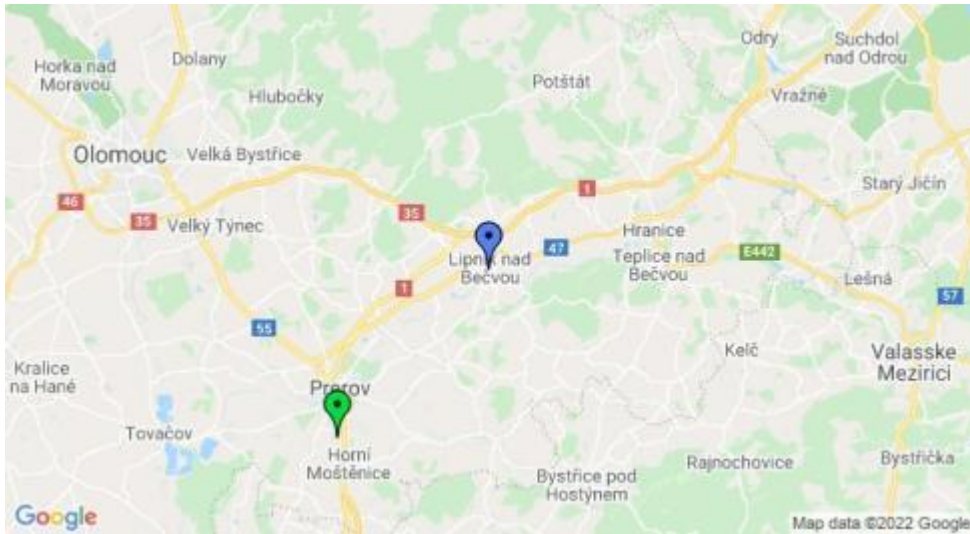
Slovní popis

Nabízíme k prodeji investiční pozemek s parcelním číslem 441/3, zapsaný na listu vlastnictví 2432. Výměra 218 m². Jedná se o pozemek s velmi zajímavým způsobem využití, jedinečná investiční příležitost. Pozemek parc. č. 441/3 se nachází v zastavitelné ploše, konkrétně ve smíšené návrhové ploše občanského vybavení a výroby VS. Do centra města cca 5 km. Nabízíme k prodeji pozemek v části obce Přerov - Lověšice, Olomoucký kraj Lověšice jsou vesnice, část statutárního města Přerova. Nachází se asi 3 km na jih od Přerova. V roce 2009 zde bylo evidováno 252 adres. V roce 2014 zde trvale žilo 544 obyvatel. Přerov III-Lověšice leží v katastrálním území Lověšice u Přerova o rozloze 2,04 km². Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

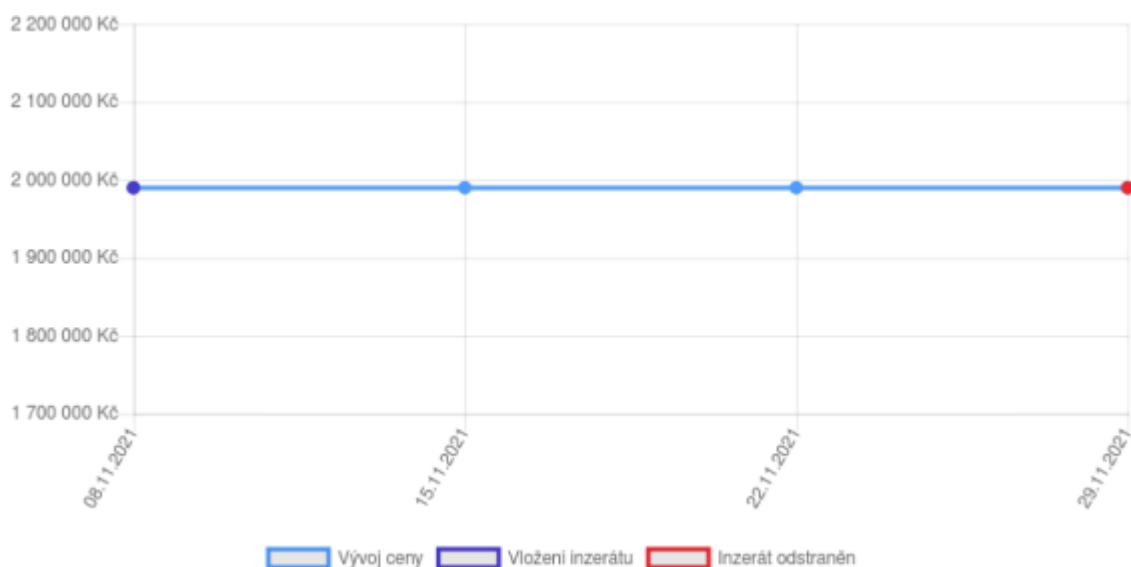


Prodej, Pozemek, 4208 m², Hranice, okres Přerov

Celková cena: 1.990.000 Kč

Adresa: Hranice, okres Přerov

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



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

Adresa	Hranice, okres Přerov	Plocha pozemku (m2)	4208
Cena	1 990 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Provize	včetně provize		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek k výstavbě komerčního objektu v Hranici na Moravě. Pozemek o velikosti 4208 m² je rovinný, nachází se uprostřed komerční plochy, nedaleko sídliště a nemocnice, je součástí uceleného souboru parcel, určených do budoucna ke komerční zástavbě. Podle návrhu nového územního plánu Hranice se pozemek nachází v ploše výroby a skladování - lehký průmysl (VL). Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

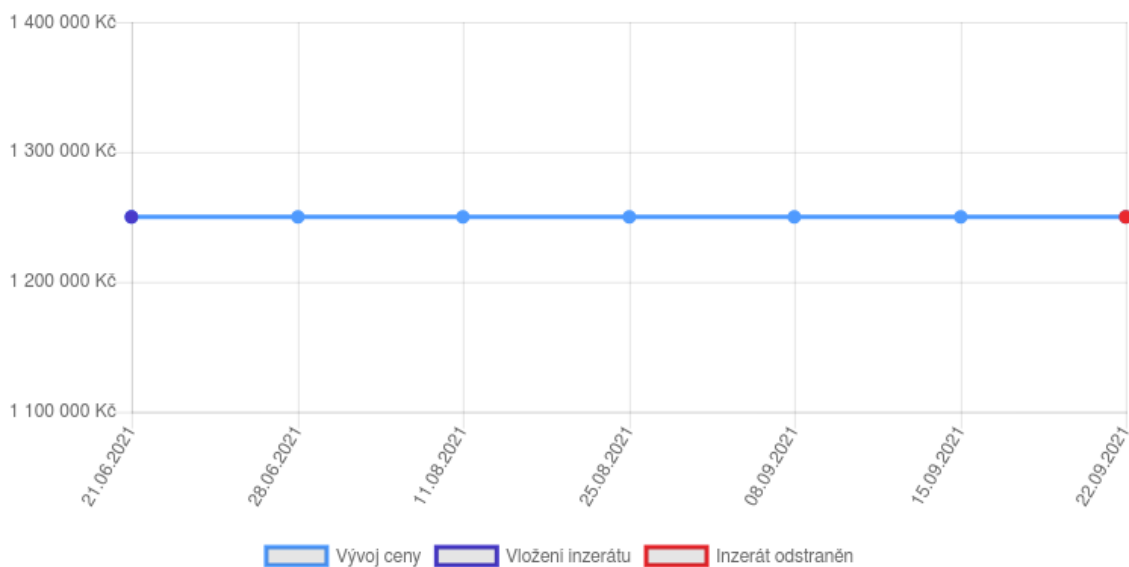


Prodej, Pozemek, 3512 m², Přerov, okres Přerov

Celková cena: 1.250.000 Kč

Adresa: Přerov, okres Přerov

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



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

Adresa	Přerov, okres Přerov	Současné využití	pro komerční výstavbu
Cena	1 250 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	3512		

Slovní popis

Realitní kancelář Chytil & Kuča reality Vám ve výhradním zastoupení majitele nabízí k prodeji pozemek o výměře 3512 m2. Pozemek je určen jako plochy výroby a plocha občanského vybavení. Pozemek se nachází v okrajové části města a to mezi Předmostím a Dluhonicemi - Staré rybníky s příjezdem po obecní komunikaci. Toho času je v pronájmu. Elektrina u pozemku. Pro více informací a pro případnou prohlídku neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

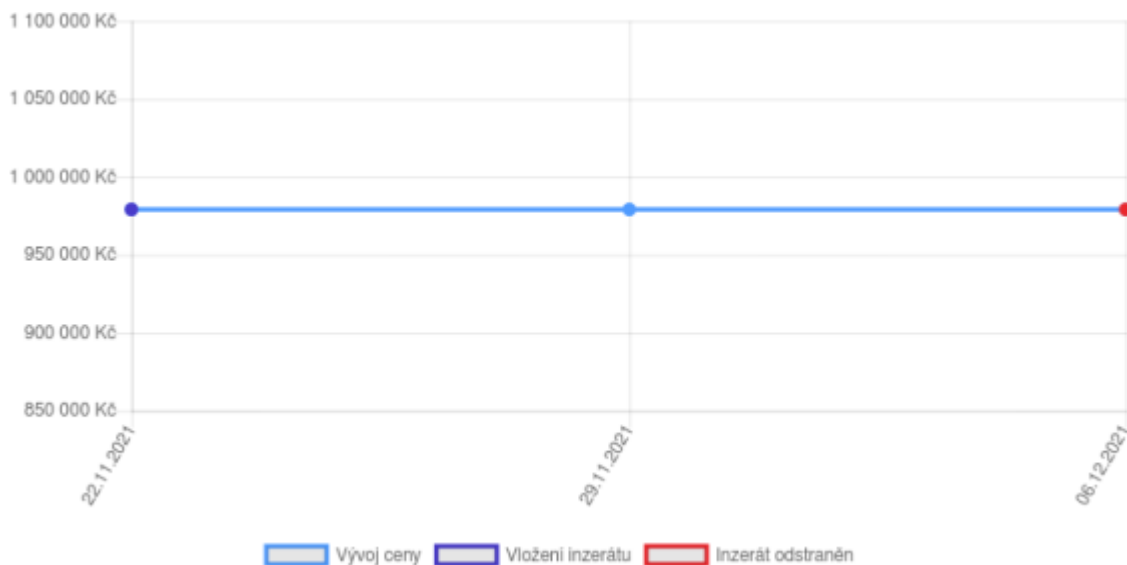


Prodej, Pozemek, 1920 m², Přerov VI-Újezdec, Přerov, okres Přerov

Celková cena: 979.200 Kč

Adresa: Přerov VI-Újezdec, Přerov, okres Přerov

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



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

Adresa	Přerov VI-Újezdec, Přerov, okres Přerov	Plocha pozemku (m2)	1920
Cena	979 200 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

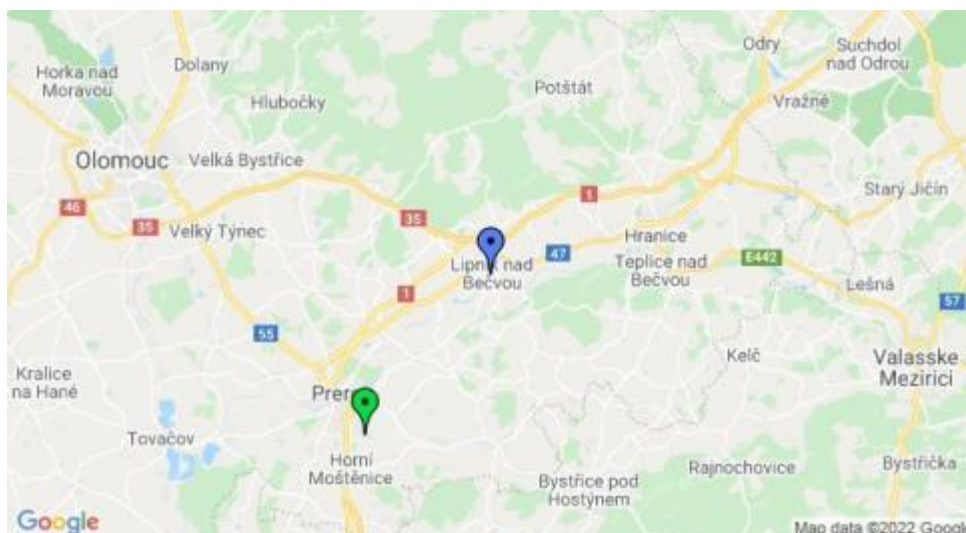
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nově nabízím k prodeji pozemek pro komerční využití v části obce Přerov VI-Újezdec. Pozemek o výměře 1920 m² je možné využít pro komerční výstavbu - sklad, sídlo firmy, pro zemědělské účely a za určitých podmínek při změně ÚP i na bydlení. Přístup k pozemku zajišťuje obecní nezpevněná komunikace. Připojení sítí k pozemku (elektřina, voda) je možné z nedalekého hlavního vedení u asfaltové komunikace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost