



Znalecký posudek č. 032861/2025

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 032861/2025

Interní číslo Znalce: 9015/2025

Zadavatel: **TP Insolvency, v.o.s.**
Černokostelecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha 10
IČO: 03296636

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 12.03.2025

Podle stavu ke dni: 12.03.2025

Datum místního šetření: 12.03.2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 68 stran, z toho 30 stran příloh

V Brně dne 16.04.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	7
1.4	Místní šetření	7
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	7
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	7
2	VÝČET PODKLADŮ	9
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	9
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	9
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	9
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	9
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	9
2.2.4	Použitá odborná literatura:	10
2.3	Věrohodnost zdroje dat	10
3	NÁLEZ	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	11
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
3.4	Popis lokality	11
3.4.1	Místopis	11
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	12
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	12
3.4.4	Přístup a příjezd.....	12
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	13
3.5	Popis předmětu ocenění	13
3.5.1	Pozemky	18
3.6	Výměry a plochy	20
3.7	Nájemní a pachtovní práva	20

3.8	Rizika.....	20
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	20
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	20
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	21
3.8.4	Ostatní rizika.....	22
4	POSUDEK.....	23
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	23
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	23
4.1.2	Volba metody ocenění	24
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	26
4.2.1	Srovnávací objekty	26
4.2.2	Komparace	30
4.2.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	32
5	ODŮVODNĚNÍ	33
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	33
5.2	Kontrola postupu.....	33
6	ZÁVĚR.....	34
6.1	Citace odborné zadané otázky	34
6.2	Odpověď.....	35
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	36
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	8 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	9 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	9 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	6
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)	12
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	13
Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (https://www.mestochrast.cz/uzemni-plan/ds-1205)	19
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	21
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	22
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1	27
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2	28
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3	29
Obrázek č. 10 – Srovnávací nemovitost č. 4	29
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	34

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	12
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení - Objekt č.p. 834 na parc. č. st. 870	14
Tabulka č. 3 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 871	15
Tabulka č. 4 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 872	16
Tabulka č. 5 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p. 835 na parc. č. st. 873	17
Tabulka č. 6 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 1291	18
Tabulka č. 7 – Přehled pozemků	18
Tabulka č. 8 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění	20

Tabulka č. 9 – ČSOB index bydlení – RD PRŮMĚR.....	30
Tabulka č. 10 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	30
Tabulka č. 11 – Multikriteriální analýza	31
Tabulka č. 12 – Výsledky ocenění.....	33

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000 Praha 3	11765470	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 862	10	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 862				
St. 870	1921	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrast, č.p. 834, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 870				
St. 871	1141	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 871				
St. 872	304	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 872				
St. 873	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrast, č.p. 835, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 873				
St. 1291	455	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1291				
425/18	4836	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/29	7358	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/33	717	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/38	330	ostatní plocha	manipulační plocha	
1234	163	ostatní plocha	jiná plocha	
1236	14	ostatní plocha	jiná plocha	

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Dle sdělení zadavatele není již pila v provozu. Zadavatel neuvedl žádné další skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 12.03.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Součástí příloh je částečná fotodokumentace nemovitých věcí vytvořená při místním šetření. Kompletní fotodokumentace se nachází v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Objednávka znaleckého posudku ze dne 26.02.2025.
- Pokyny zajištěného věřitele ze dne 24.02.2025.
- Pokyny zajištěného věřitele ze dne 26.02.2025.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.inem.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění.
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v platném znění.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Město Chrast se nachází v okrese Chrudim v Pardubickém kraji necelých 12 km jihovýchodně od Chrudimi. Žije zde přibližně 3 100 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. V místní části Podlažice (asi 2 km JV od města) stál až do husitských válek benediktinský klášter. Město se člení na 4 místní části, které jsou shodné s katastrálními územími: Chrast, Chacholice, Podlažice a Skála (k.ú. Skála u Chrasti).

3.4.1.1 Doprava

Ve městě se křižují silnice druhé třídy č. II/358 a II/355. Na západním okraji obce je železniční stanice Chrast u Chrudimi kudy prochází trať č. 238 (Pardubice - Havlíčkův Brod). Veřejná doprava je dále zajištěna linkovými autobusy a vlakem.

Na nájezd na silnici první třídy č. I/17 a č. I/37 je to přibližně 10 minut jízdy automobilem.

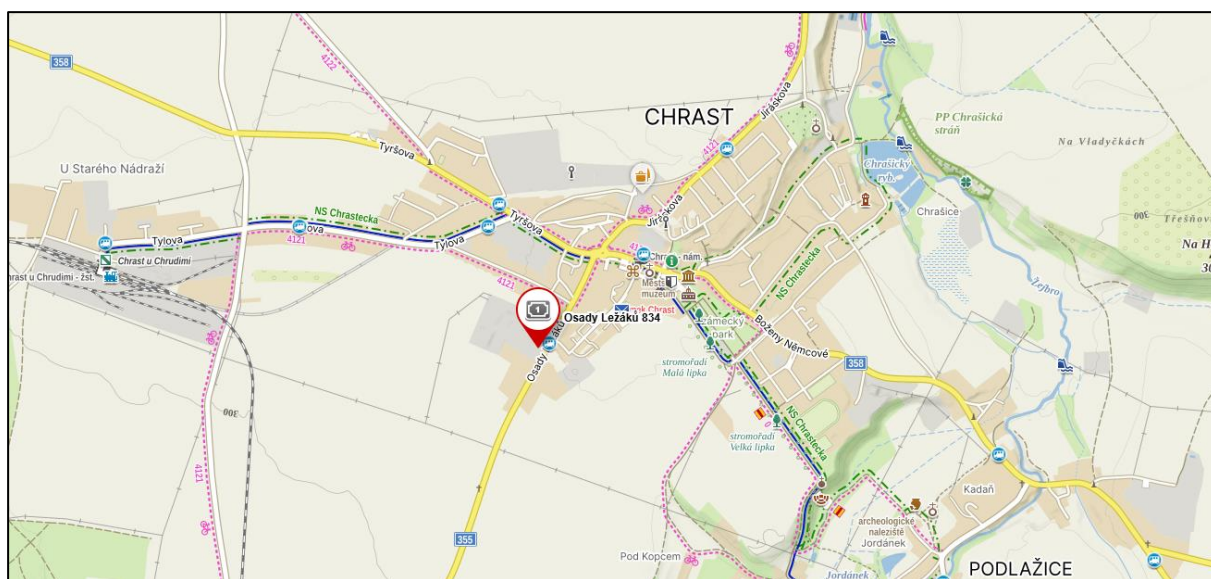
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Jedná se o město s rozšířenou občanskou vybaveností. Ve městě se nachází městský úřad, obvodní oddělení policie, MŠ, ZŠ, ZUŠ, pošta, knihovna, zdravotní středisko, banka, sít obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází na jihozápadním okraji obce Chrast, a to v ulici Osada Ležáků. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na veškeré inženýrské sítě, tedy na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Osada Ležáků. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
1006/7	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice první třídy č. I/17, I/37 a silnice druhé třídy č. II/355 a II/358 a další silnice místního významu.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je průmyslový areál v obci Chrast. Konkrétně jde o pozemek parc. č. st 862, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – výroba, pozemek parc. č. st. 870, jehož součástí je stavba č.p. 834 – výroba, pozemek parc. č. st. 871, jehož součástí je stavba bez č.p., č. ev. – výroba, pozemek parc. č. st. 872, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – výroba, pozemek parc. č. st. 873, jehož součástí je stavba č.p. 835 – výroba, pozemek parc. č. st. 1291, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – výroba, pozemek parc. č. 425/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, pozemek parc. č. 425/29 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemek parc. č. 425/33 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemek parc. č. 425/38 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemek parc. č. 1234 - ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parc. č. 1236 - ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. a obec Chrast. Oceňovaná nemovitost se nachází na jihozápadním okraji obce Chrast, a to v ulici Osada Ležáků.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. 862

Jedná se o stavbu o ploše 10 m². Stavba slouží jako trafostanice.

Objekt č.p. 834 na parc. č. 870

Jedná se o výrobně skladovací prostory členěné do třech větších hal a vícepodlažního objektu (část má 2.NP, část 3.NP) v západní části. Všechny objekty jsou stavebně a komunikačně propojeny a tvoří kompaktní celek. Třípodlažní část je vybavena nákladním výtahem. Na nosné železobetonové sloupy jsou po obvodu haly osazeny průvlaky a tzužidly. Stropní konstrukci

haly tvoří prefabrikované žebrové panely skládané ve spádu. Na panelech je provedena střešní skladba se střešní krytinou z asfaltových pásu. Obvodové a vnitřní nosné stěny jsou tvořeny cihelnými bloky skládanými v rozmanitých tloušťkách. Podlaha je provedena na roznášecí betonové desce. Podlahové skladby ve 2.NP a 3.NP jsou provedeny na železo-betonové konstrukci. Vnitřní stěny jsou opatřeny vápenocementovými omítkami s nátěrem. V objektu se nacházejí dvě ocelová schodiště. Haly byly využívány pro výrobu a skladování a jsou v dobrém, udržovaném stavebně-technickém stavu. Vícepodlažní část nebyla z větší části využívána k výrobě (pouze ke skladování) a je v horším technickém stavu.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení - Objekt č.p. 834 na parc. č. st. 870

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m²)
1. NP	Výroba/sklad	Hala B-truhlárna	498,55	1,00	498,55
1. NP	Výroba/sklad	Manipulační chodba + schodiště	82,07	1,00	82,07
1. NP	Výroba/sklad	Briketovací lis	20,03	1,00	20,03
1. NP	Výroba/sklad	Kompresor	5,57	1,00	5,57
1. NP	Výroba/sklad	Kancelář	15,10	1,00	15,10
1. NP	Výroba/sklad	Chodba	17,12	1,00	17,12
1. NP	Výroba/sklad	Výtah	13,85	1,00	13,85
1. NP	Výroba/sklad	Ruční dílna	228,28	1,00	228,28
1. NP	Výroba/sklad	Příruční sklad	10,74	1,00	10,74
1. NP	Výroba/sklad	Sklad big bagů	32,07	1,00	32,07
1. NP	Výroba/sklad	Manipulační sklad	306,36	1,00	306,36
1. NP	Výroba/sklad	Sklad desek	374,71	1,00	374,71
1. NP	Výroba/sklad	Elektrorozvodna	88,38	1,00	88,38
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 1.NP			1 692,83		1 692,83
2. NP	Výroba/sklad	Manipulační plocha	36,01	1,00	36,01
2. NP	Výroba/sklad	schodiště 2	0,00	1,00	0,00
2. NP	Výroba/sklad	Chodba	7,08	1,00	7,08
2. NP	Výroba/sklad	Zásobník pilin	19,08	1,00	19,08
2. NP	Výroba/sklad	Kužárna	19,85	1,00	19,85
2. NP	Výroba/sklad	kancelář-archiv	19,46	1,00	19,46
2. NP	Výroba/sklad	Výtah	0,00	1,00	0,00
2. NP	Výroba/sklad	Chodba	7,04	1,00	7,04
2. NP	Výroba/sklad	Příruční sklad	11,86	1,00	11,86
2. NP	Výroba/sklad	Impregnace dřeva	324,08	1,00	324,08
2. NP	Výroba/sklad	Komora	6,57	1,00	6,57
2. NP	Výroba/sklad	Chodba	0,00	1,00	0,00
2. NP	Výroba/sklad	schodiště 1	0,00	1,00	0,00
2. NP	Výroba/sklad	Kancelář-mistr	23,23	1,00	23,23

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 2.NP			474,26		474,26
3. NP	Výroba/sklad	Chodba	35,25	1,00	35,25
3. NP	Výroba/sklad	Schodiště	0,00	1,00	0,00
3. NP	Výroba/sklad	Úklid	7,26	1,00	7,26
3. NP	Výroba/sklad	Sklad	80,9	1,00	80,90
3. NP	Výroba/sklad	Sklad	15,05	1,00	15,05
3. NP	Výroba/sklad	Výtah	0,00	1,00	0,00
3. NP	Výroba/sklad	Schodiště-střecha	4,27	1,00	4,27
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 3.NP			142,73		142,73
4. NP	Výroba/sklad	Výtha - strojovna	16,28	1,00	16,28
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 4.NP			16,28		16,28
CELKOVÁ ČISTÁ PODLAHOVÁ PLOCHA					2 326,10

Objekty bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 871 a st. 872

Na parc. č. st. 871 se nachází výrobní hala, na parc. č. st. 872 se nachází sociální budova. Stavby na pozemcích st. parc. č.871 a 872 jsou komunikačně a stavebně propojeny. Stavba výrobní haly na pozemku parc. č. st. 871 je tvořena prefabrikovanou železobetonovou konstrukcí. Je půdorysného rozměru cca 18,4 m x 61,0 m, střecha je pultová s výškou haly v atice 7,45 m. Stavba je využívána ke zpracování dřeva. Součástí stavby je spojovací krček o dvou nadzemních podlažích, půdorysných rozměrech cca 6,1 x 11,5 m s chodbou, schodištěm, menším skladem v 1. NP s technickou místností ve 2. NP. Na parc. č. 872 se nachází stavba sociálního a technického zázemí. Svislé konstrukce jsou zděné, půdorys objektu je cca 12,9 x 23,8 m a výšky cca 7,45 m, s pultovou střechou o mírném sklonu. V 1. NP se nachází schodiště, kancelář, chodby, sociální zázemí, sprchy s WC, sklady a technická místnost. Ve 2. NP se nachází chodby, jídelna, kuřárna, WC a sprchy, šatny, místnost pro úklid, odpočinková místnost a místnost pro správce objektu. Objekty jsou udržované a jsou průběžně prováděny rekonstrukce (nová fasáda na sociální budově, výměna oken za plastová, oprava sociálních zařízení, vyměněné dlažby, nová zátěžová podlaha ve výrobních halách, provedené rozvody topení a topidla ve výrobních halách).

Tabulka č. 3 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 871

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
1. NP	Výroba/sklad	Hala A	296,60	1,00	296,60
1. NP	Výroba/sklad	Hala C - Truhlárna 1	684,27	1,00	684,27
1. NP	Výroba/sklad	Sklad (vestavba)	17,70	1,00	17,70
1. NP	Výroba/sklad	Manipulační chodba + schodiště	46,94	1,00	46,94
1. NP	Výroba/sklad	Sklad	13,48	1,00	13,48
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 1.NP			1 058,99		1 058,99
2. NP	Výroba/sklad	Sklad (vestavba)	17,70	1,00	17,70
2. NP	Výroba/sklad	Technická místnost	26,87	1,00	26,87

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 2.NP			44,57		44,57
CELKOVÁ ČISTÁ PODLAHOVÁ PLOCHA					1 103,56

Tabulka č. 4 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 872

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
1. NP	administrativa	Chodba	30,75	1,00	30,75
1. NP	administrativa	Kancelář-mistři	18,99	1,00	18,99
1. NP	výroba/sklad	Vzorkovna-vstup	17,36	1,00	17,36
1. NP	výroba/sklad	Vzorkovna-showroom	40,55	1,00	40,55
1. NP	administrativa	Sprcha-mistři	6,44	1,00	6,44
1. NP	administrativa	WC M	14,56	1,00	14,56
1. NP	administrativa	Chodba	7,39	1,00	7,39
1. NP	výroba/sklad	Sklad	12,29	1,00	12,29
1. NP	výroba/sklad	Tech.místnost-vodárna	21,10	1,00	21,10
1. NP	výroba/sklad	Sklad vodárny	1,78	1,00	1,78
1. NP	výroba/sklad	Sklad náradí	74,44	1,00	74,44
1. NP	administrativa	Úklid	6,70	1,00	6,70
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 1.NP			252,35		252,35
2. NP	administrativa	Chodba	21,17	1,00	21,17
2. NP	administrativa	Jídelna	78,21	1,00	78,21
2. NP	administrativa	Kužárna	8,26	1,00	8,26
2. NP	administrativa	WC-kužárna	2,49	1,00	2,49
2. NP	administrativa	Úklid	4,15	1,00	4,15
2. NP	administrativa	WC Ž	14,60	1,00	14,60
2. NP	administrativa	Sprchy M	14,76	1,00	14,76
2. NP	administrativa	Sprchy Ž	17,59	1,00	17,59
2. NP	administrativa	Chodba	6,09	1,00	6,09
2. NP	administrativa	Chodba	15,03	1,00	15,03
2. NP	administrativa	Šatna Ž	11,89	1,00	11,89
2. NP	administrativa	Šatna M	12,30	1,00	12,30
2. NP	administrativa	Denní místnost	13,49	1,00	13,49
2. NP	administrativa	Odpočinková místnost	16,90	1,00	16,90
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 2.NP			236,93		236,93
CELKOVÁ ČISTÁ PODLAHOVÁ PLOCHA					489,28

Objekt č.p. 835 na parc. č. st. 873

Jedná se o administrativní budovu. Budova se nachází v jihovýchodní části areálu a je přímo přístupná z ulice Osady Ležáků. Před budovou se nachází parkoviště s kolmým stáním. Budova je nepodsklepená se dvěma nadzemními podlažími. Budova má plochou střechu

s klempířskými konstrukcemi z PZ plechu, okna jsou plastová. Venkovní omítky jsou brizolitové, nezateplené. Vnitřní podlahy jsou z keramické dlažby, v kancelářích pak celoplošné koberce. V přízemí budovy se nachází vstupní hala, vrátnice, bývalá jídelna s výdejnou a sklady. Ve 2.NP se nachází kancelářské prostory. Budova je udržovaná a je po částečné rekonstrukci (zateplení jižní fasády, výměna oken za plastová, oprava sociálních zařízení, nově provedené ústřední topení, klimatizace v kancelářích).

Tabulka č. 5 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p. 835 na parc. č. st. 873

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
1. NP	administrativa	hala se schodištěm	46,28	1,00	46,28
1. NP	administrativa	vrátnice	14,80	1,00	14,80
1. NP	administrativa	východ z vrátnice	1,40	1,00	1,40
1. NP	administrativa	WC M	7,63	1,00	7,63
1. NP	administrativa	WC Ž	8,39	1,00	8,39
1. NP	administrativa	místnost	38,84	1,00	38,84
1. NP	administrativa	místnost	25,78	1,00	25,78
1. NP	administrativa	místnost	21,87	1,00	21,87
1. NP	administrativa	chodba	3,09	1,00	3,09
1. NP	administrativa	WC	5,32	1,00	5,32
1. NP	administrativa	chodba	7,74	1,00	7,74
1. NP	administrativa	sklad	17,46	1,00	17,46
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 1.NP			198,60		198,60
2. NP	administrativa	schody	0,00	1,00	0,00
2. NP	administrativa	chodba	17,84	1,00	17,84
2. NP	administrativa	chodba s kotlem	2,42	1,00	2,42
2. NP	administrativa	WC M	7,87	1,00	7,87
2. NP	administrativa	WC Ž	8,52	1,00	8,52
2. NP	administrativa	sklad	1,90	1,00	1,90
2. NP	administrativa	zasedací místnost	13,23	1,00	13,23
2. NP	administrativa	chodba	27,44	1,00	27,44
2. NP	administrativa	kancelář	16,50	1,00	16,50
2. NP	administrativa	kancelář	13,74	1,00	13,74
2. NP	administrativa	kancelář	12,88	1,00	12,88
2. NP	administrativa	kancelář	12,73	1,00	12,73
2. NP	administrativa	kancelář	11,40	1,00	11,40
2. NP	administrativa	kancelář	14,10	1,00	14,10
2. NP	administrativa	kancelář	11,40	1,00	11,40
2. NP	administrativa	kancelář	14,67	1,00	14,67
2. NP	administrativa	kancelář	17,89	1,00	17,89
2. NP	administrativa	kancelář	16,17	1,00	16,17
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 2.NP			220,70		220,70

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
CELKOVÁ ČISTÁ PODLAHOVÁ PLOCHA					419,30

Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. 1291

Obdélníková plechová z části otevřená hala na skladování o půdorysu 18,2 x 24,5 m_č. Jedná se o železnou konstrukci se sedlovou střechou bez klempířských prvků. Podlahy jsou z betonové mazaniny. Průchod do haly na parc. č. 871 je zajištěn pomocí elektrických vrat. Objekt je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

Tabulka č. 6 – Dispoziční řešení - Objekt bez č.p./č.ev. na parc. č. st. 1291

Podlaží	Část objektu	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Čistá podlah. pl. (m ²)
1. NP	Výroba/sklad	přístřešek	443,70	1,00	443,70
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 1.NP			443,70		443,70
CELKOVÁ ČISTÁ PODLAHOVÁ PLOCHA					443,70

Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočet podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají ve výši 50 %.

3.5.1 Pozemky

Tabulka č. 7 – Přehled pozemků

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba
St. 862	10	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev. - výroba
St. 870	1 921	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí pozemku je stavba s č.p. 834 - výroba
St. 871	1 141	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev. - výroba
St. 872	304	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev. - výroba
St. 873	252	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí pozemku je stavba č.p.
St. 1291	455	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev. - výroba

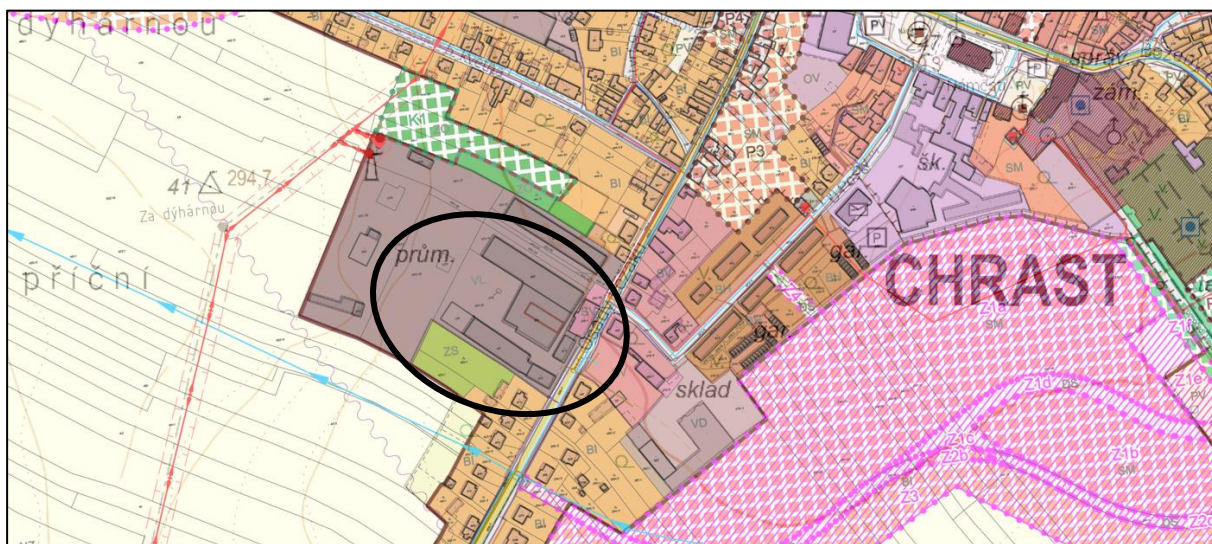
Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba
425/18	4 836	Ostatní plocha – manipulační plocha	-
425/29	7 358	Ostatní plocha – manipulační plocha	-
425/33	717	Ostatní plocha – manipulační plocha	-
425/38	330	Ostatní plocha – manipulační plocha	-
1234	163	Ostatní plocha – jiná plocha	-
1236	14	Ostatní plocha – jiná plocha	-

U výše uvedených pozemků je skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, rovinaté a tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 17 501 m².

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše VL= výroba a skladování – lehký průmysl.



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (<https://www.mestochrast.cz/uzemni-plan/ds-1205>)

VL= výroba a skladování – lehký průmyslHlavní využití:

Stavby a zařízení sloužící k výrobě nebo skladování.

Přípustné využití:

- a) Dopravná zeleň.
- b) Služby výrobního charakteru a služby související s hlavním způsobem využití.
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby pro bydlení a rekreaci.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 8 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Areál Pila Vančura	
Zastavěná plocha staveb areálu	4 083,00 m ²
Čistá podlahová plocha staveb areálu	4 781,94 m ²
Pozemky	17 501,00 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

3.8 Rizika**3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

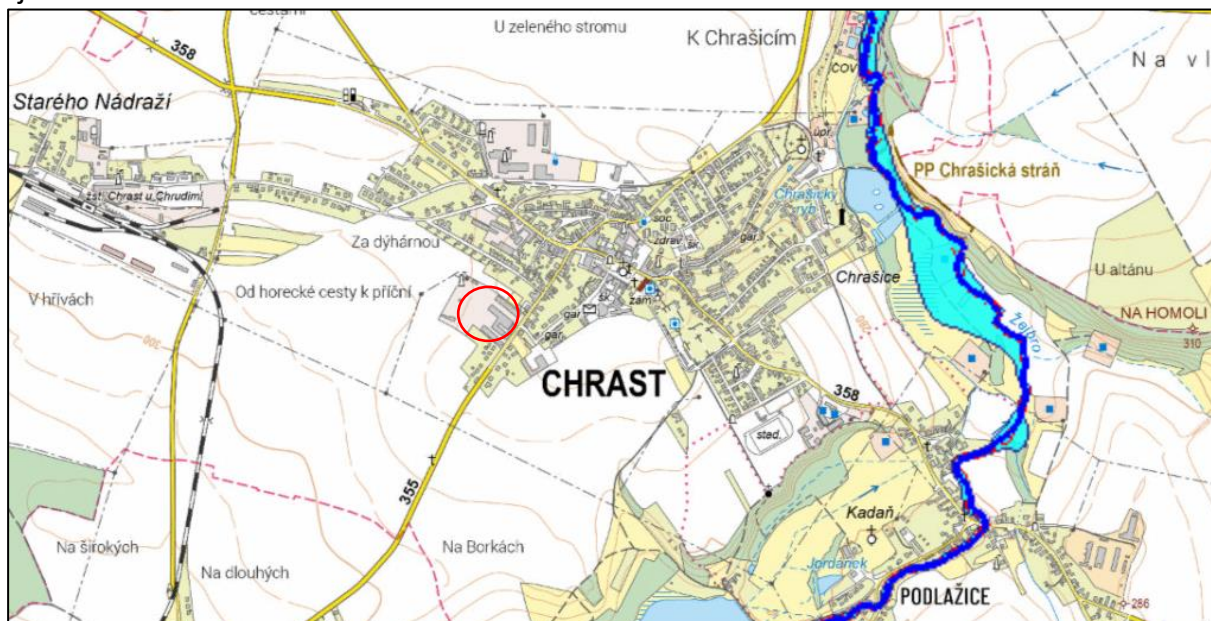
Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla

zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 1736 (viz přílohy) vážnou na oceňované nemovité věci následující věcná břemena:

- Věcná břemena chůze a jízdy s oprávněním pro pozemky parc. č. 425/36, parc. č. 425/29, parc. č. 425/37, parc. č. 425/23, parc. č. st. 336/1 a s povinností k pozemkům parc. č. 425/33, parc. č. 425/38, parc. č. 425/18.
- Věcné břemeno cesty a stezky s oprávněním pro pozemek parc. č. st. 868, parc. č. 425/41 a s povinností k pozemku parc. č. 425/33.

U výše uvedených věcných břemen se jedná o standardní věcná břemena přístupu a příjezdu po již existujících vnitroareálové komunikaci, které nemají vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí. K výše uvedeným věcným břemenům tedy není při ocenění přihlíženo.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 1736 (viz přílohy) vážnou na oceňované nemovitosti tato ostatní rizika:

- Zástavní právo smluvní s oprávněním pro firmu Oberbank AG a s povinností k pozemkům parc. č. st. 1291, parc. č. st. 862, parc. č. st. 870, parc. č. st. 871, parc. č. st. 872, parc. č. st. 873, parc. č. 1234, parc. č. 1236, parc. č. 425/18, parc. č. 425/29, parc. č. 425/33, parc. č. 425/38. S tímto právem souvisí Zákaz zcezení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu s oprávněním pro Constellation Capital s.r.o. a s povinností k pozemkům parc. č. st. 1291, parc. č. st. 862, parc. č. st. 870, parc. č. st. 871, parc. č. st. 872, parc. č. st. 873, parc. č. 1234, parc. č. 1236, parc. č. 425/18, parc. č. 425/29, parc. č. 425/33, parc. č. 425/38.
- Zástavní právo z rozhodnutí a právního orgánu k zajištění pohledávky s oprávněním pro Česká republika a s povinností k pozemkům parc. č. st. 1291, parc. č. st. 862, parc. č. st. 870, parc. č. st. 871, parc. č. st. 872, parc. č. st. 873, parc. č. 1234, parc. č. 1236, parc. č. 425/18, parc. č. 425/29, parc. č. 425/33, parc. č. 425/38. S tímto právem souvisí Závazek nezajistit zást.pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.

Vzhledem k účelu posudku, není k těmto skutečnostem při ocenění přihlíženo.

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno s čistou podlahovou plochou staveb stanovenou dle standardů metodiky bank, čistí podlahová plocha stavby srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy stavby.

1. Průmyslový areál, Hradecká, Opatovice nad Labem, okres Pardubice, čistá podlahová plocha 4 318 m²

Soubor výrobních, skladovacích a ubytovacích prostor s kapacitou více než 4.318 m² podlahových ploch na pozemku o celkové velikosti 6.777 m² s manipulační plochou o výměře 3.551 m². Jedná se o nemovitosti zapsané na LV 495 v k.ú. Opatovice nad Labem. Oplocený areál má obrovský potenciál k rozmanitému využití. Skládá se z výrobních, skladovacích, ubytovacích prostor a dílen. Větší část nabízených prostor lze ihned využívat ke skladování. Nemovitosti jsou v územním plánu vedeny jako plochy OM - komerční zařízení malá a střední. Přípustné využití hlavní: stavby a zařízení pro obchod a služby stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu stavby a zařízení pro služby motoristům stavby, zařízení a plochy výrobních služeb a skladů případně drobné výroby, jejichž negativní účinky na životní a obytné prostředí neovlivní pohodu bydlení v nejbližších obytných objektech. Díky výstavbě nového logistického areálu v Čeperce může námi nabízený areál sloužit jako ubytovna pro místní pracovníky, výrobní prostory, menší překladiště nebo obchodní park. Vzhledem ke své poloze areál navazuje na blízké výrobní a skladovací závody v okolí. Nájezd na dálnici D35 je v dosahu 2 minut. Dojezdové vzdálenosti Praha: 55min., Hradec Králové: 10min., Pardubice: 20min. Areál se skládá z následujících objektů: SO 01 Ubytovna Nabízí až 826 m² podlahové plochy Aktuálně poskytuje 13 samostatných jednotek s kapacitou 30 lůžek Stav objektu: před rekonstrukcí, SO 02 Skladovací hala s příslušenstvím Montovaná hala s železnou konstrukcí a betonovou podlahou o ploše 560 m² Výška pod vazníky: 3,6m Podlaha: betonová, Cihlový objekt o podlahové ploše 281 m² Stav objektu: lze okamžitě využívat, SO 03 Nárožní hala Objekt po rekonstrukci s podlahovou plochou 249 m² Aktuálně pronajat za tržní nájemné Stav objektu: po modernizaci, SO 04 Dílny a sklady Podlahová plocha 296 m² Částečně pronajato Stav objektu: před rekonstrukcí, SO 05 Dílny Podlahová plocha 164 m² Stav objektu: před rekonstrukcí/k demolicí, SO 06 Výrobní a skladovací prostory Bývalé výrobní prostory s celkovou podlahovou plochou 1.942 m² ve 4 podlažích Disponují nákladním výtahem a zásobovací rampou Výška stropů pod vazníky: 3m

3x otevřený výrobní prostor o ploše necelých 300 m² Stav objektu: před rekonstrukcí, byla provedena výměna oken Součástí prodeje je i studie na obnovu celého areálu.



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-599/2025-606
DATUM PRODEJE: 17.01.2025
KUPNÍ CENA: 36 490 000 Kč (bez DPH)

2. Průmyslový areál, Masarykovo náměstí, Týnec nad Labem, okres Kolín, čistá podlahová plocha 2 143 m²

Komerční areál o celkové rozloze pozemků 10.670 m² a užitnou plochou 2.143 m² v centru Týnce nad Labem. Tento komplex, tvořený několika budovami, má široké možnosti využití a je ideální pro výrobní, skladovací či jiné komerční účely. Areál se nachází v blízkosti hlavních dopravních tepen, jen 13 km od dálnice D11, 13 km od Kolína, 40 km od Pardubic a 60 km od Prahy. Tato vynikající poloha zajišťuje snadnou dostupnost pro zaměstnance, obchodní partnery i dopravu. Areál je ideální pro lehký průmysl, skladování nebo výrobu. Dle územního plánu je určen pro lehkou výrobu a doplňkové výrobní služby, přičemž výstavba rezidenčních objektů nebo velkých obchodních center není zatím povolena. Díky své velikosti a členitosti lze areál rozdělit na více částí - například část pro výrobní účely a druhou část pro parkování nebo jiné komerční využití. Zahrada o rozloze 4.500 m² může sloužit pro parkování, rozšíření areálu nebo jiné účely. Ačkoliv budovy jsou v původním stavu a některé části potřebují rekonstrukci, areál má vysoký potenciál pro modernizaci a přizpůsobení aktuálním potřebám. Klíčové vlastnosti areálu: Rozloha pozemku: Konstrukce budovy: cihlová, Stav budovy: dobrý, k posouzení rozsahu rekonstrukcí, Vlastnictví: osobní, Typ komerční nemovitosti: výrobní a skladovací prostory, Plocha pozemku: 10.670 m², Zastavěná plocha: 4.989 m², Užitná plocha: 2.143 m², Výrobní plocha: 1.776 m², Skladovací plocha: 1.776 m², Počet podlaží: 2-3, Vybavení: částečně vybaveno, Komunikace: asfaltová, možnost přístupu pomocí 3 vjezdů (hlavní brána, boční vrata, vrátnice), Parkování: dostatek parkovacích míst, Doprava: dálnice, vlak, MHD, Voda: dálkový vodovod, 3x studně, Elektřina: 230V, 400V, jističe 3x125A a 3x80A, Plyn: ano, Odpad: veřejná kanalizace. Pokud hledáte komerční areál s velkým potenciálem v době dostupné lokalitě, je tento objekt tou správnou volbou.

*Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2*

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2307/2025-204
DATUM PRODEJE: 17.03.2025
KUPNÍ CENA: 18 890 000 Kč (bez DPH)

3. Průmyslový areál, Sportovní, Přelouč, okres Pardubice, čistá podlahová plocha 2 300 m²

Rozsáhlý výrobní areál nacházející se na severním okraji města Přelouče v průmyslové a komerční zóně u železniční trati. Areál je přístupný z ulice Sportovní. Centrum města se nachází ve vzdálenosti přibližně 400 metrů. Ve vzdálenosti cca 300 m se nalézá autobusové nádraží, železniční zastávka je ve vzdálenosti 500 metrů. Přelouč leží na železničním koridoru Praha - Pardubice. Ve vzdálenosti 15 km se nachází nájezd na dálnici D11. Hlavní a původní část je z roku 1931. V roce 1988 byla povolena k užívání přístavba hygienického zařízení. Hlavní část původně sloužila jako výrobní potravin a od roku 1951 až do roku 2020 jako pekárna, Objekt je od roku 2002 napojen zemní plyn. V areálu se nachází doplňkové skladovací haly, odstavné a manipulační plochy a v neposlední řadě je součástí prodeje i rodinný dům situovaný na okraji areálu. Dům číslo popisné 525 je dvoupodlažní, nacházejí se v něm tři bytové jednotky, 3+kk (66m²), 2+kk (44m²), 3+kk (65m²), a komerční/nebytový prostor o ploše 52m². Dům je , jako celý areál, napojen na všechny inženýrské sítě a k domu náleží zahrada o rozloze 697m². Celková plocha nabízeného areálu včetně ploch zastavěných činí 5181m² a v územním plánu města Přelouč se nachází v plochách pro občanské vybavení (OV). Viz definice: Občanské vybavení Hlavní využití: stavby a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a služby, administrativu a veřejnou správu, ubytování, veřejné stravování, vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotnictví a sociální péči, kulturu a pro ochranu obyvatelstva; Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura; plochy a zařízení pro sport a rekreaci; veřejná prostranství, zeleň; byty obslužného personálu, majitelů a správců zařízení; doplňkové stavby související s hlavním využitím; Nepřípustné využití: stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím; stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce občanského vybavení (hluknost, prašnost, vibrace, zápach apod.); Podmínky prostorového uspořádání: nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby, respektovat a rozvíjet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa.



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-8668/2023-606
DATUM PRODEJE: 27.07.2023
KUPNÍ CENA: 16 047 605 Kč (bez DPH)

4. Průmyslový areál, Okrouhlice č.p. 215, okres Havlíčkův Brod, čistá podlahová plocha 1 271 m²

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



Obrázek č. 10 – Srovnávací nemovitost č. 4

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-6963/2024-601
DATUM PRODEJE: 28.11.2024

KUPNÍ CENA: 7 500 000 Kč (bez DPH)

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů, bytů a pozemků (= PRŮMĚR – používáno u komerčních nemovitostí) publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 9 – ČSOB index bydlení – RD PRŮMĚR

Čtvrtletí	3/2023	4/2024
ČSOB index bydlení - PRŮMĚR	239,60	253,97

Tabulka č. 10 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-599/2025-606	17.01.2025	36 490 000	253,97	253,97	1,000	36 490 000
2	V-2307/2025-204	17.03.2025	18 890 000	253,97	253,97	1,000	18 890 000
3	V-8668/2023-606	27.07.2023	16 047 605	239,60	253,97	1,060	17 009 836
4	V-6963/2024-601	28.11.2024	7 500 000	253,97	253,97	1,000	7 500 000

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha.

Tabulka č. 11 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	Pozemek [m ²]	Čistá podlahová plocha [m ²]	Cena přepočtená [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (využití)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Hradecká, Opatovice nad Labem, okres Pardubice	6 777	4 318	36 490 000	8 451	1,00	8 451	0,90	0,99	0,95	0,97	1,02	0,95	1,00	0,80	6 761
2	Masarykovo náměstí, Týnec nad Labem, okres Kolín	10 670	2 143	18 890 000	8 815	1,00	8 815	0,90	0,91	0,90	0,97	1,01	1,00	1,00	0,73	6 435
3	Športovní, Přelouč, okres Pardubice	5 181	2 300	17 009 836	7 396	1,00	7 396	0,85	0,92	1,00	0,97	1,03	0,95	1,00	0,74	5 473
4	Okrouhlice č.p. 215, okres Havlíčkův Brod	2 027	1 271	7 500 000	5 901	1,00	5 901	1,00	0,86	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,91	5 370
Střední hodnota																6 010
Minimum																5 370
Maximum																6 761
Směrodatná odchylka																601
Průměr - směrodatná odchylka																5 409
Průměr + směrodatná odchylka																6 611
Variační koeficient																9,99%
Výměra oceňovaného objektu																m ² 4 782
Celková hodnota																Kč 28 739 456
Odhadovaná porovnávací hodnota																Kč 28 700 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)																
K2 koeficient velikosti																
K3 koeficient stavebně-technického stavu																
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu																
K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)																
K6 koeficient využití dle územního plánu																
K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce																
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)																

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 4 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 4 – obdobný stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 – administrativa, sklady, výrova, ubytovací prostory.

- Vzorek č. 2 – částečně vybavený areál, IS vše.
- Vzorek č. 3 – IS komplet, RD, sklady, výroba.
- Vzorek č. 4 – administrativa, sklady, výroba, obchod, IS - voda, kanalizace, elektřina.

K5 – Koeficient velikosti pozemku.

- Vzorek č. 1 a 2 – menší pozemek.
- Vzorek č. 3 a 4 – výrazně menší pozemek.

K6 – Koeficient využití dle územního plánu.

- Vzorek č. 1 - OM - komerční zařízení malá a střední.
- Vzorek č. 2 - lehkou výrobu a doplňkové výrobní služby.
- Vzorek č. 3 - OV - občanské vybavení.
- Vzorek š. 4 - VD - výroba a skladování.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 28 700 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka č. 12 – Výsledky ocenění

Nemovitost	Oceňovací metoda	Výsledek ocenění (Kč)
Nemovitosti vedené na LV č. 1736, k.ú. Chrast	Ocenění porovnávací metodou	28 700 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000 Praha 3	11765470	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 862	10	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 862				
St. 870	1921	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrast, č.p. 834, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 870				
St. 871	1141	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 871				
St. 872	304	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 872				
St. 873	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrast, č.p. 835, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 873				
St. 1291	455	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1291				
425/18	4836	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/29	7358	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/33	717	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/38	330	ostatní plocha	manipulační plocha	
1234	163	ostatní plocha	jiná plocha	
1236	14	ostatní plocha	jiná plocha	

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

28 700 000 Kč

Cena slovy: Dvacet osm milionů sedm settisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Sofie Pokorná, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena smluvně.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je TP Insolvence, v.o.s., Černokostelecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha 10, IČO: 03296636.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 032861/2025, interní číslo Znalce 9015/2025.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 16.04.2025


.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec
.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	8 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	9 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	9 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000 Praha 3	11765470
--	-----------------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 862	10	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 862				
St. 870	1921	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrast, č.p. 834, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 870				
St. 871	1141	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 871				
St. 872	304	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 872				
St. 873	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrast, č.p. 835, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 873				
St. 1291	455	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1291				
425/18	4836	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/29	7358	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/33	717	ostatní plocha	manipulační plocha	
425/38	330	ostatní plocha	manipulační plocha	
1234	163	ostatní plocha	jiná plocha	
1236	14	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 425/29

Povinnost k

Parcela: 425/33

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.**

Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

Typ vztahu

18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/29

Povinnost k

Parcela: 425/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: St. 1291, Parcela: 425/18

Povinnost k

Parcela: 425/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: St. 1291, Parcela: 425/18

Povinnost k

Parcela: 425/34

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: St. 862

Povinnost k

Parcela: 425/37

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:12:48. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6534/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:12

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/29

- 41 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 425/34

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:12:48. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6534/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:12

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/36

Povinnost k

Parcela: 425/38

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/36

Povinnost k

Parcela: 425/33

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/29

Povinnost k

Parcela: 425/33

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne
18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/37

Povinnost k

Parcela: 425/33

- 42 -

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne 18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/23

Povinnost k

Parcela: 425/33

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:09:22. Zápis proveden dne 18.08.2017.

V-6533/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:09

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/37

Povinnost k

Parcela: 425/38

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:12:48. Zápis proveden dne 18.08.2017.

V-6534/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:12

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 425/23

Povinnost k

Parcela: 425/38

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 08:12:48. Zápis proveden dne 18.08.2017.

V-6534/2017-603

Pořadí k 25.07.2017 08:12

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky, dle čl.VII. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 868, Parcela: 425/41

Povinnost k

Parcela: 425/33

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.04.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2021 09:15:00. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-3659/2021-603

Pořadí k 28.04.2021 09:15

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

- 43 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

Typ vztahu

dle čl.II. smlouvy v rozsahu dle geom. plánu č.1080-81/2020

Oprávnění pro

Parcela: St. 336/1

Povinnost k

Parcela: 425/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 13:05:58. Zápis proveden dne 20.07.2021.

V-5859/2021-603

Pořadí k 24.06.2021 13:05

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o poskytnutí účelového úvěru č. 2351107642 do výše 19.800.000,- Kč a veškerého příslušenství dle článku 2. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1291, Parcela: St. 862, Parcela: St. 870, Parcela: St. 871, Parcela: St. 872, Parcela: St. 873, Parcela: 1234, Parcela: 1236, Parcela: 425/18, Parcela: 425/29, Parcela: 425/33, Parcela: 425/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ZS 2351107642 ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 06:45:00. Zápis proveden dne 09.08.2022.

V-5695/2022-603

Pořadí k 15.07.2022 06:45

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1291, Parcela: St. 862, Parcela: St. 870, Parcela: St. 871, Parcela: St. 872, Parcela: St. 873, Parcela: 1234, Parcela: 1236, Parcela: 425/18, Parcela: 425/29, Parcela: 425/33, Parcela: 425/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ZS 2351107642 ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 06:45:00. Zápis proveden dne 09.08.2022.

V-5695/2022-603

Pořadí k 15.07.2022 06:45

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky:

existující ve výši 17.365.636,95 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 36 % ročně od 22.9.2022 do zaplacení z částky 17.365.636,95 Kč.

Oprávnění pro

Constellation Capital s.r.o., Sokolovská 327/29, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 10736263

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1291, Parcela: St. 862, Parcela: St. 870, Parcela: St. 871,
Parcela: St. 872, Parcela: St. 873, Parcela: 1234, Parcela: 1236, Parcela:
425/18, Parcela: 425/29, Parcela: 425/33, Parcela: 425/38

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 36 EXE-869/2024 -29 (021 EX 16094/24-23) ze dne 13.06.2024. Právní moc ke dni 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 12:26:11. Zápis proveden dne 20.08.2024.

V-5887/2024-603

Pořadí k 16.05.2024 00:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 159.817,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 1291, Parcela: St. 862, Parcela: St. 870, Parcela: St. 871,
Parcela: St. 872, Parcela: St. 873, Parcela: 1234, Parcela: 1236, Parcela:
425/18, Parcela: 425/29, Parcela: 425/33, Parcela: 425/38

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Chrudimi 1119937/24/2804-00540-609833 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 09:14:42. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Chrudim

V-5802/2024-603

Pořadí k 24.07.2024 09:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Chrudimi 1119937/24/2804-00540-609833 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 09:14:42. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Chrudim

V-5802/2024-603

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Chrudimi 1119937/24/2804-00540-609833 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 09:14:42. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Chrudim

V-5802/2024-603

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 11765470 - 45 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571539 Chrast

Kat.území: 653799 Chrast

List vlastnictví: 1736

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

Typ vztahu

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 11765470**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 09:30:00.
Zápis proveden dne 21.10.2021.

V-8835/2021-603

Pro: Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 11765470

- o Smlouva kupní ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 09:30:00.
Zápis proveden dne 21.10.2021.

V-8837/2021-603

Pro: Pila Vančura s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 11765470

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.04.2025 13:26:13

Podpis, razítko:

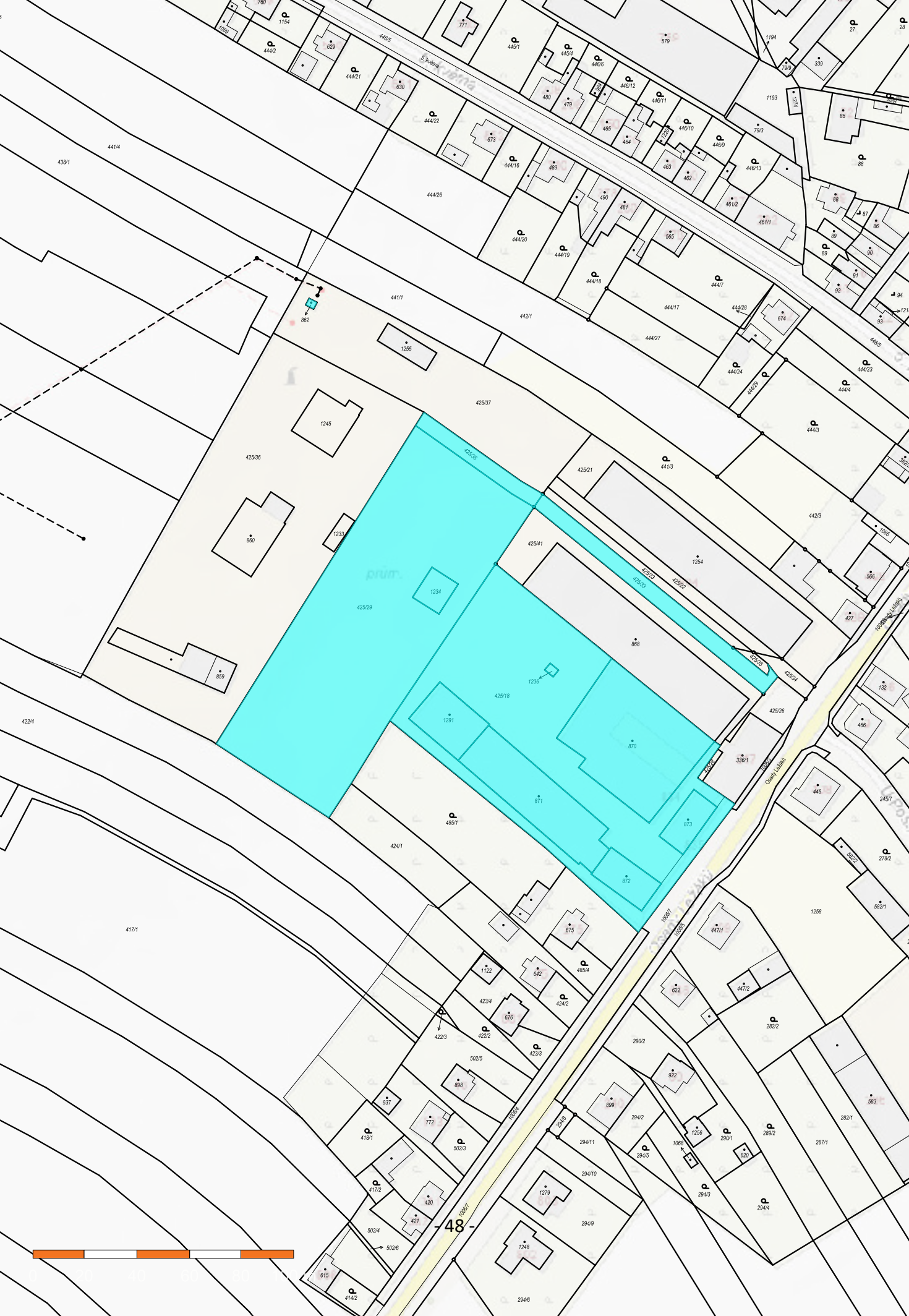
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

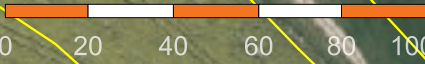
Počet listů: 2



Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

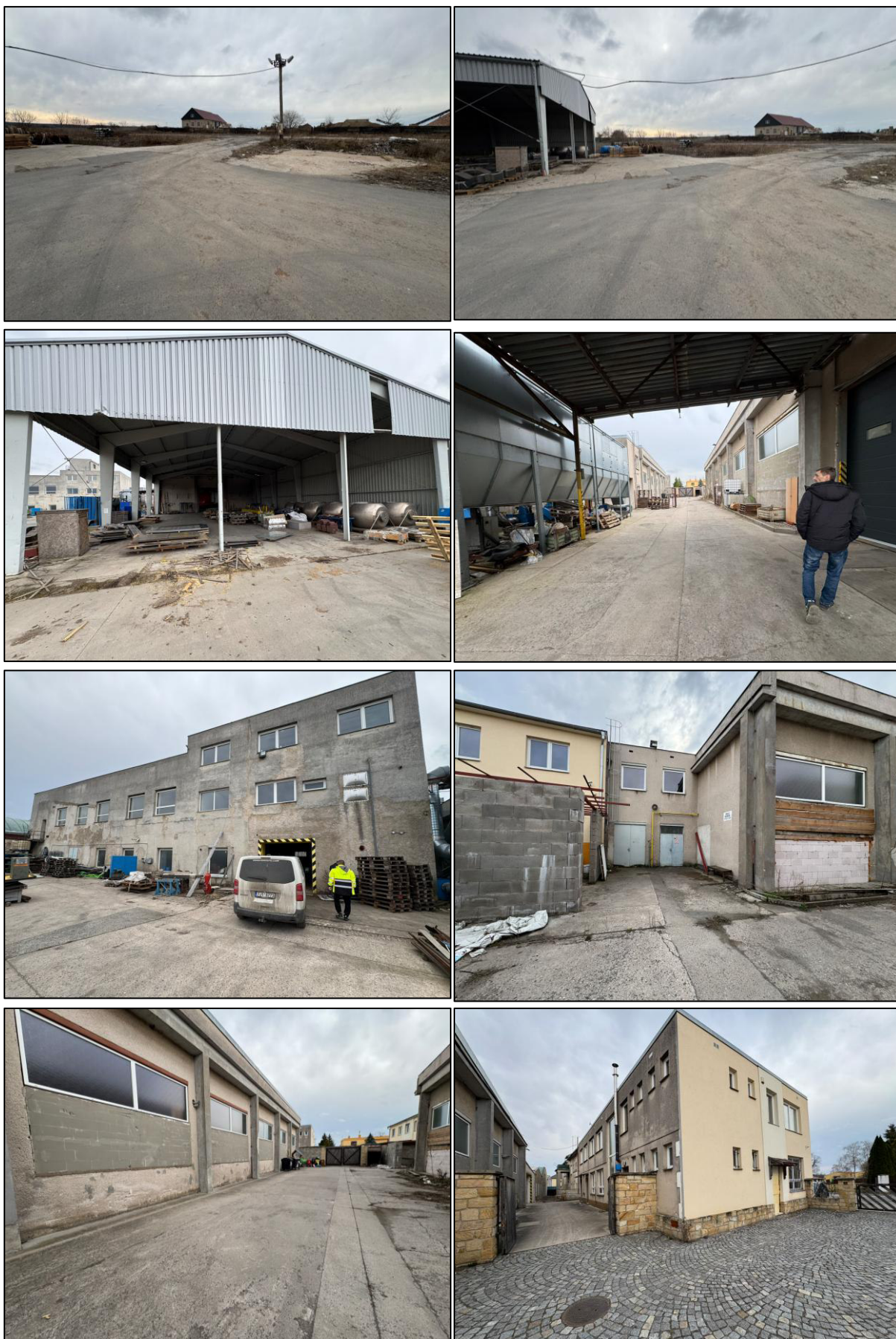
Počet listů: 2



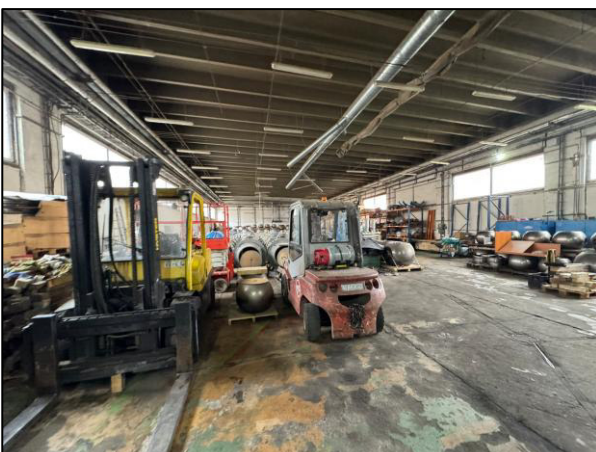
Příloha č. 4

Fotodokumentace

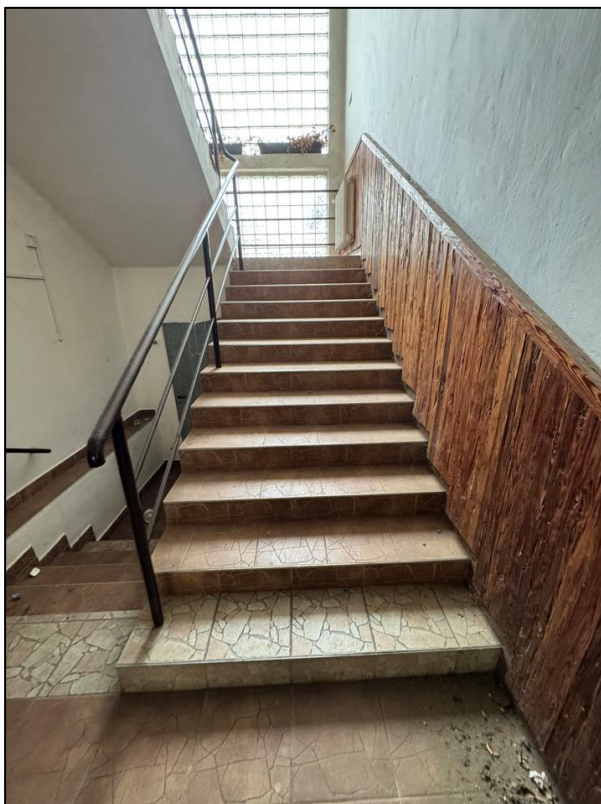
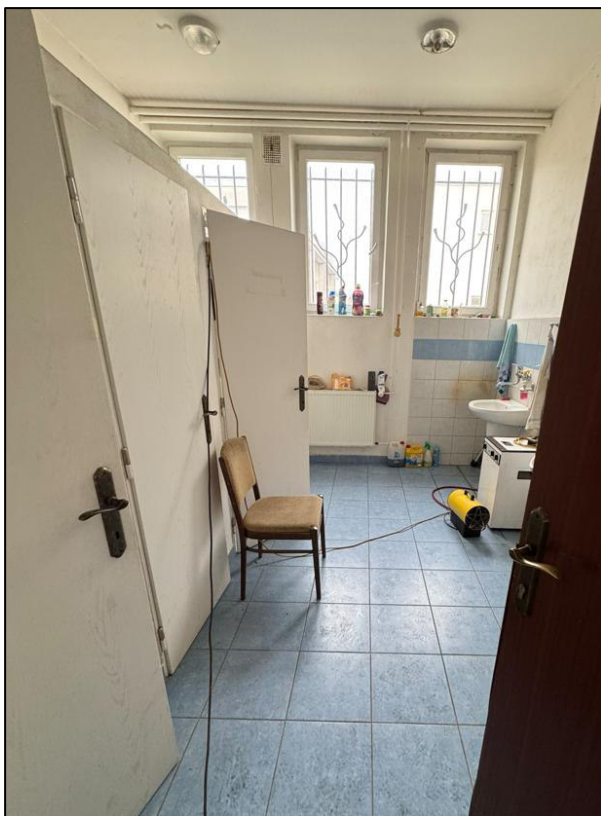
Počet listů: 9



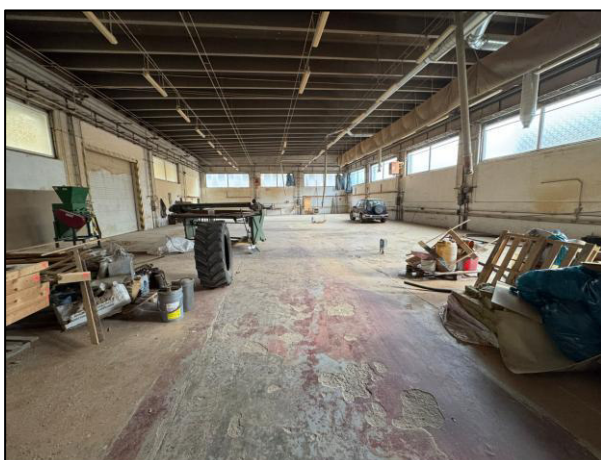
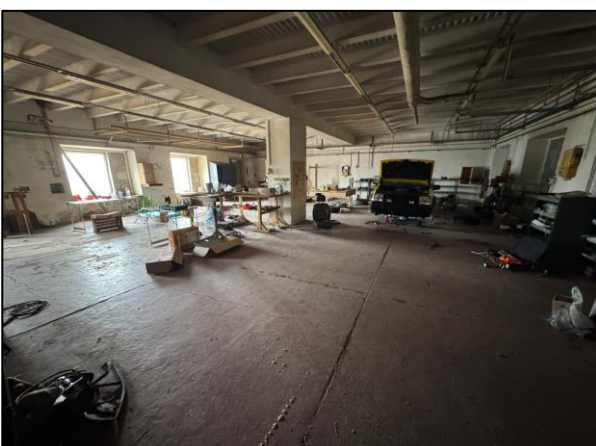
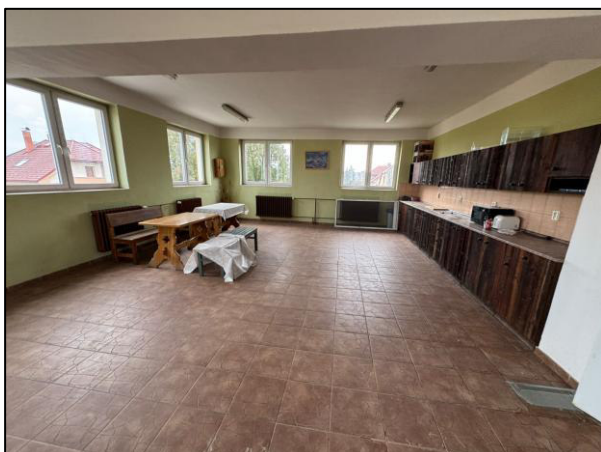
Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



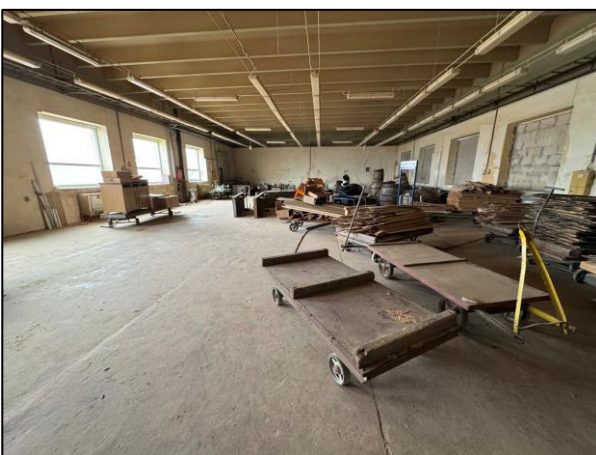
Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



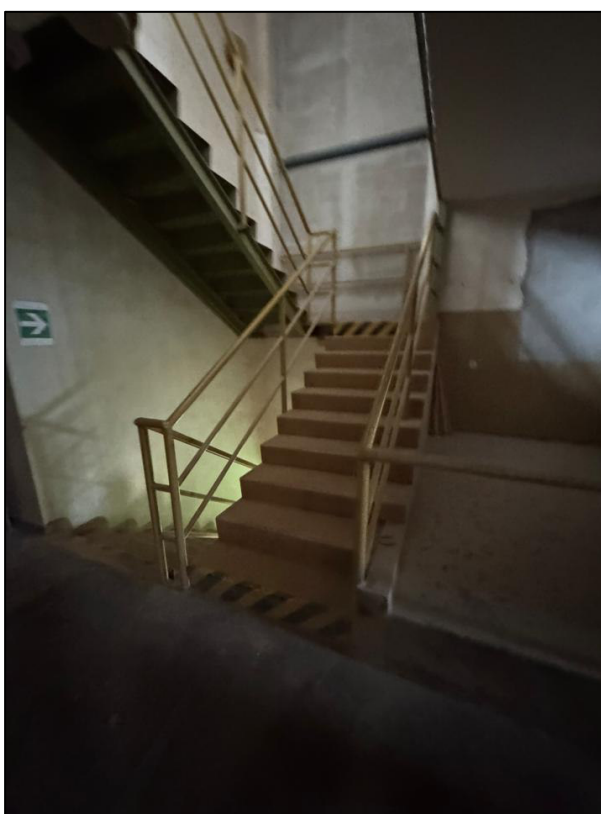
Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



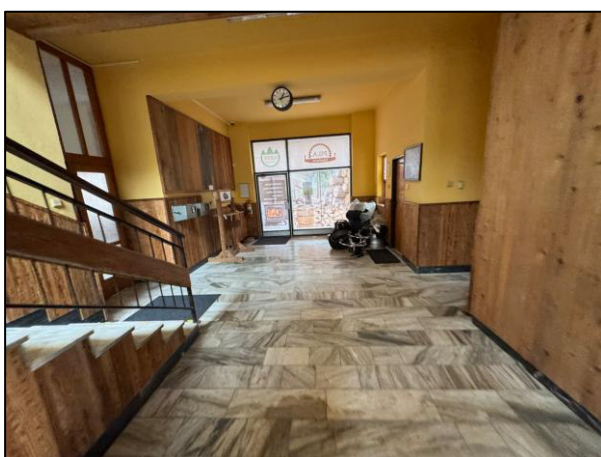
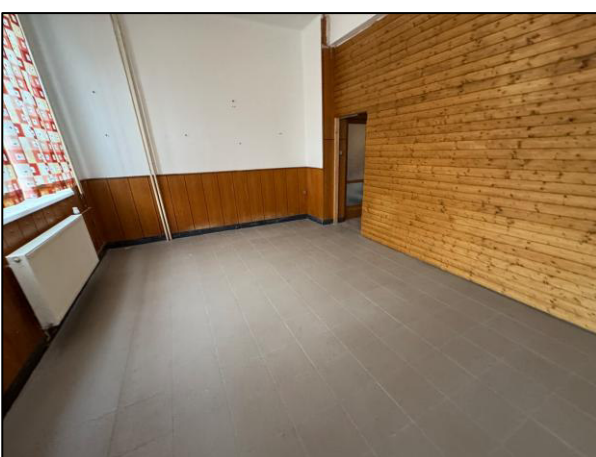
Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



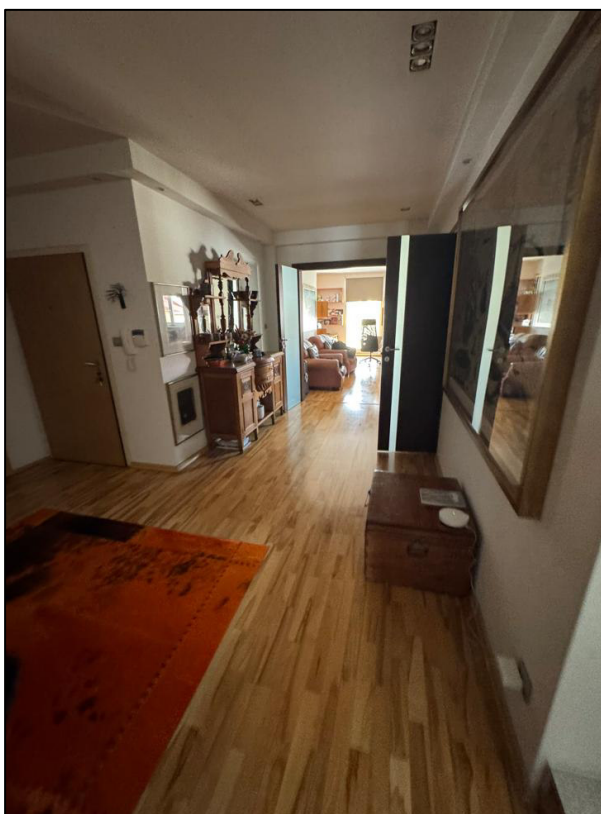
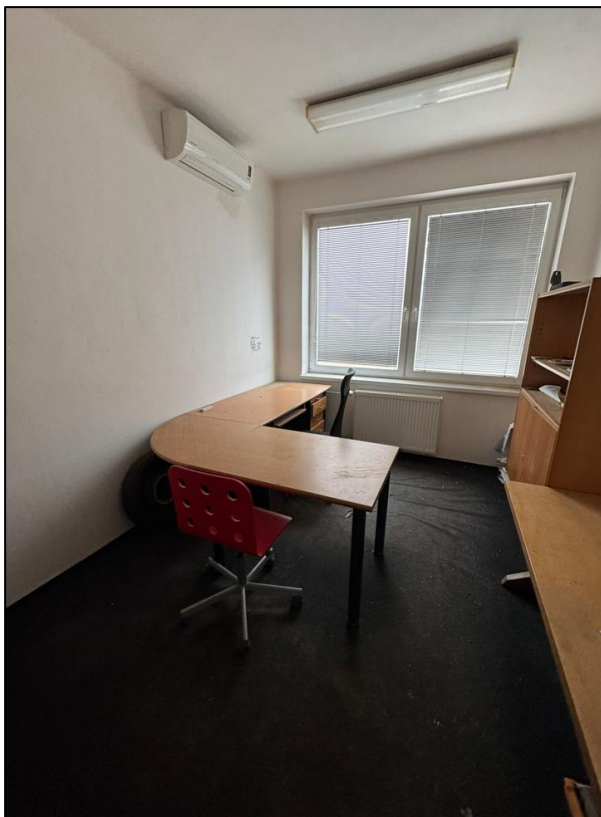
Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim



Nemovitosti zapsané na LV č. 1736, k.ú. a obec Chrast, okres Chrudim

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 9

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 4318 m², Hradecká, Opatovice nad Labem, okres Pardubice

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hradecká, Opatovice nad Labem, okres Pardubice	Cena	50 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Výtah	Ano	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	4 318 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Zpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Autobus, Vlak	Typ objektu	Patrový

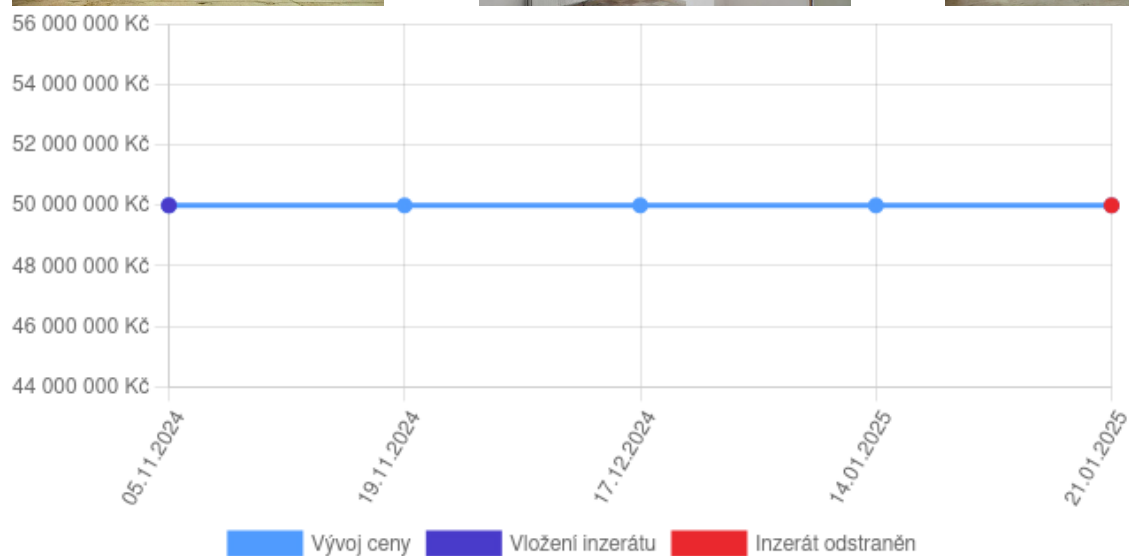
Nabízíme k prodeji soubor výrobních, skladovacích a ubytovacích prostor s kapacitou více než 4.318 m² podlahových ploch na pozemku o celkové velikosti 6.777 m² s manipulační plochou o výměře 3.551 m². Jedná se o nemovitosti zapsané na LV 495 v k.ú. Opatovice nad Labem. Oplocený areál má obrovský potenciál k rozmanitému využití. Skládá se z výrobních, skladovacích, ubytovacích prostor a dílen. Větší část nabízených prostor lze ihned využívat ke skladování. Nemovitosti jsou v územním plánu vedeny jako plochy OM - komerční zařízení malá a střední. Přípustné využití hlavní: stavby a zařízení pro obchod a služby stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu stavby a zařízení pro služby motoristům stavby, zařízení a plochy výrobních služeb a skladů případně drobné výroby, jejichž negativní účinky na životní a obytné prostředí neovlivní pohodu bydlení v nejbližších obytných objektech Díky výstavbě nového logistického areálu v Čeperce může námi nabízený areál sloužit jako ubytovna pro místní pracovníky, výrobní prostory, menší překladiště nebo obchodní park. Vzhledem ke své poloze areál navazuje na blízké výrobní a skladovací závody v okolí. Nájezd na dálnici D35 je v dosahu 2 minut. Dojezdové vzdálenosti Praha: 55min., Hradec Králové: 10min., Pardubice: 20min.. Areál se skládá z následujících objektů: SO 01 Ubytovna Nabízí až 826 m² podlahové plochy Aktuálně poskytuje 13 samostatných jednotek s kapacitou 30 lůžek Stav objektu: před rekonstrukcí SO 02 Skladovací hala s příslušenstvím Montovaná hala s železnou konstrukcí a betonovou podlahou o ploše 560 m² Výška pod vazníky: 3,6m Podlaha: betonová Cihlový objekt o podlahové ploše 281 m² Stav objektu: lze okamžitě využívat SO 03 Nárožní hala Objekt po rekonstrukci s podlahovou plochou 249 m² Aktuálně pronajat za tržní nájemné Stav objektu: po modernizaci SO 04 Dílny a sklady Podlahová plocha 296 m² Částečně pronajato Stav objektu: před rekonstrukcí SO 05 Dílny Podlahová plocha 164 m² Stav objektu: před rekonstrukcí/k demolicí SO 06 Výrobní a skladovací prostory Bývalé výrobní prostory s celkovou podlahovou plochou 1.942 m² ve 4 podlažích Disponují nákladním výtahem a zásobovací rampou Výška stropů pod vazníky: 3m 3x otevřený výrobní prostor o ploše necelých 300 m² Stav objektu: před rekonstrukcí, byla provedena výměna oken Součástí prodeje je i studie na obnovu celého areálu.

Fotodokumentace

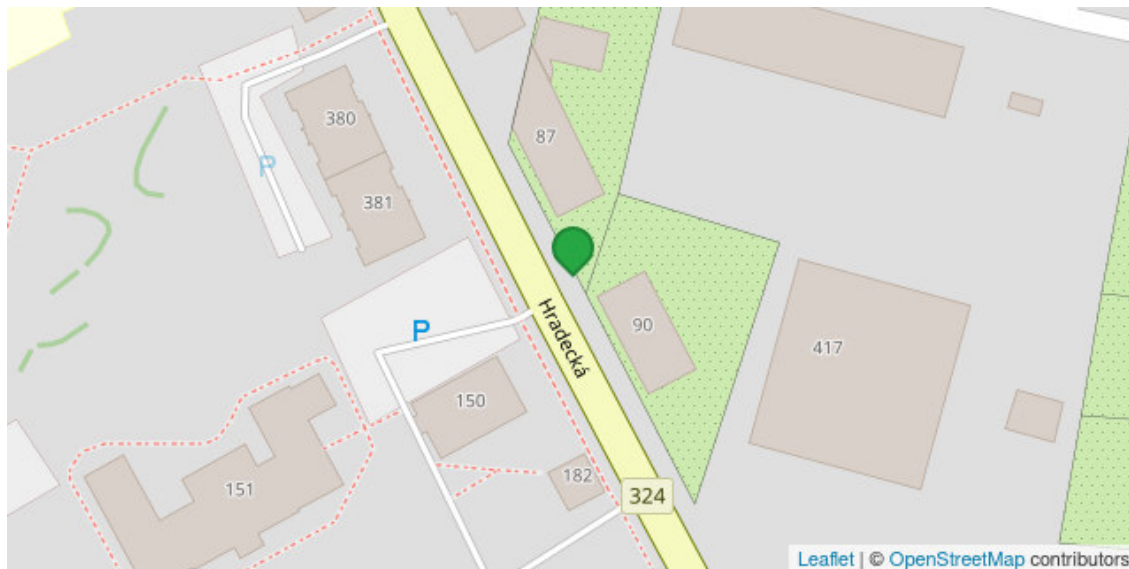




Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 10670 m², Masarykovo náměstí, Týnec nad Labem, okres Kolín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Masarykovo náměstí, Týnec nad Labem, okres Kolín	Cena	18 890 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	10 670 m ²
Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

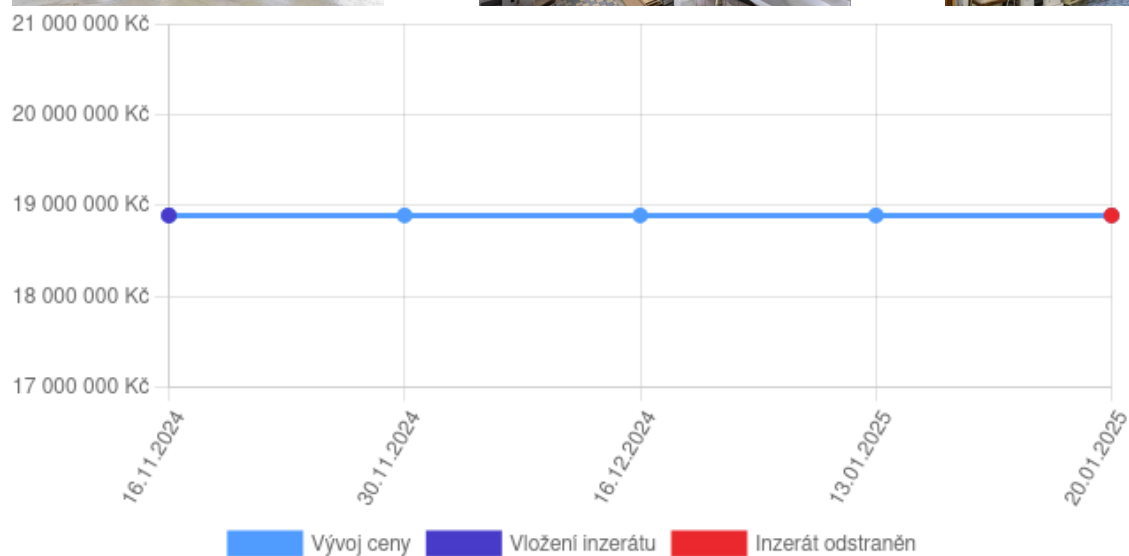
Nabízím k prodeji komerční areál o celkové rozloze pozemků 10.670 m² a užitnou plochou 2.143 m² v centru Týnce nad Labem. Tento komplex, tvořený několika budovami, má široké možnosti využití a je ideální pro výrobní, skladovací či jiné komerční účely. Areál se nachází v blízkosti hlavních dopravních tepen, jen 13 km od dálnice D11, 13 km od Kolína, 40 km od Pardubic a 60 km od Prahy. Tato vynikající poloha zajišťuje snadnou dostupnost pro zaměstnance, obchodní partnery i dopravu. Areál je ideální pro lehký průmysl, skladování nebo výrobu. Dle územního plánu je určen pro lehkou výrobu a doplňkové výrobní služby, přičemž výstavba rezidenčních objektů nebo velkých obchodních center není zatím povolena. Díky své velikosti a členitosti lze areál rozdělit na více částí - například část pro výrobní účely a druhou část pro parkování nebo jiné komerční využití. Zahrada o rozloze 4.500 m² může sloužit pro parkování, rozšíření areálu nebo jiné účely. Ačkoliv budovy jsou v původním stavu a některé části potřebují rekonstrukci, areál má vysoký potenciál pro modernizaci a přizpůsobení aktuálním potřebám. Rozmanité možnosti využití: Ideální pro menší či středně velké firmy, které neplánují velkovýrobu, ale potřebují prostor pro skladování, logistiku nebo lehkou výrobu. Klíčové vlastnosti areálu: Rozloha pozemku: Konstrukce budovy: cihlová, Stav budovy: dobrý, k posouzení rozsahu rekonstrukcí, Vlastnictví: osobní, Typ komerční nemovitosti: výrobní a skladovací prostory, Plocha pozemku: 10.670 m², Zastavěná plocha: 4.989 m², Užitná plocha: 2.143 m², Výrobní plocha: 1.776 m², Skladovací plocha: 1.776 m², Počet podlaží: 2-3, Vybavení: částečně vybaveno, Komunikace: asfaltová, možnost přístupu pomocí 3 vjezdů (hlavní brána, boční vrata, vrátnice), Parkování: dostatek parkovacích míst, Doprava: dálnice, vlak, MHD, Voda: dálkový vodovod, 3x studně, Elektrina: 230V, 400V, jističe 3x125A a 3x80A, Plyn: ano, Odpad: veřejná kanalizace. Pokud hledáte komerční areál s velkým potenciálem v dobře dostupné lokalitě, je tento objekt tou správnou volbou. Pro více informací a dohodnutí prohlídky areálu kontaktujte makléře nabídky.

Fotodokumentace

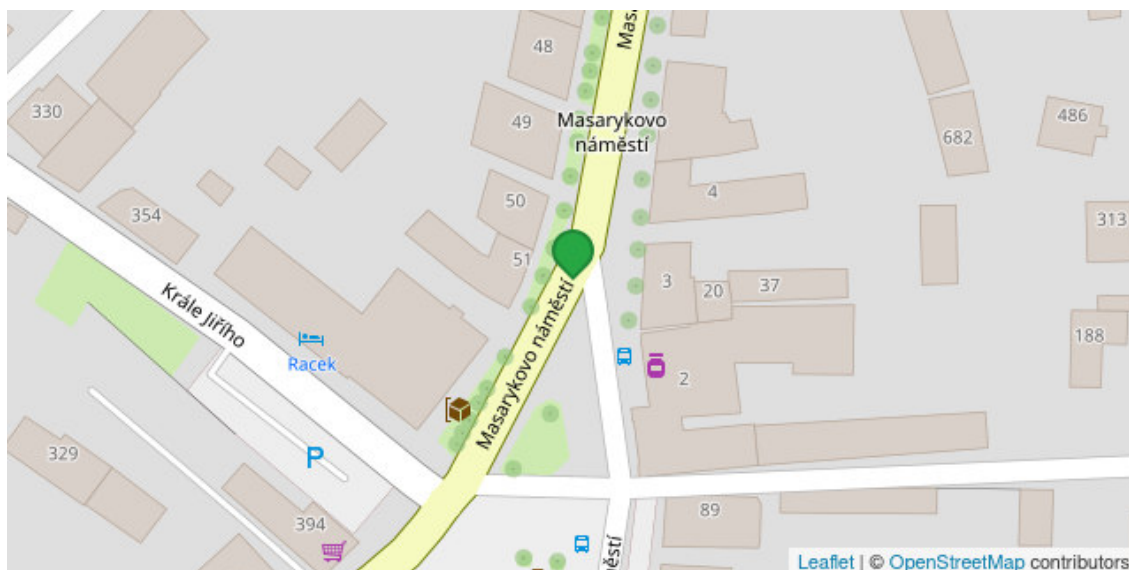




Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



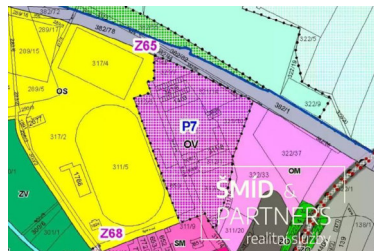
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2300 m², Sportovní, Přelouč, okres Pardubice

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Sportovní, Přelouč, okres Pardubice	Cena	22 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	2 300 m ²	Podlaží bytu	2
Typ objektu	Patrový		

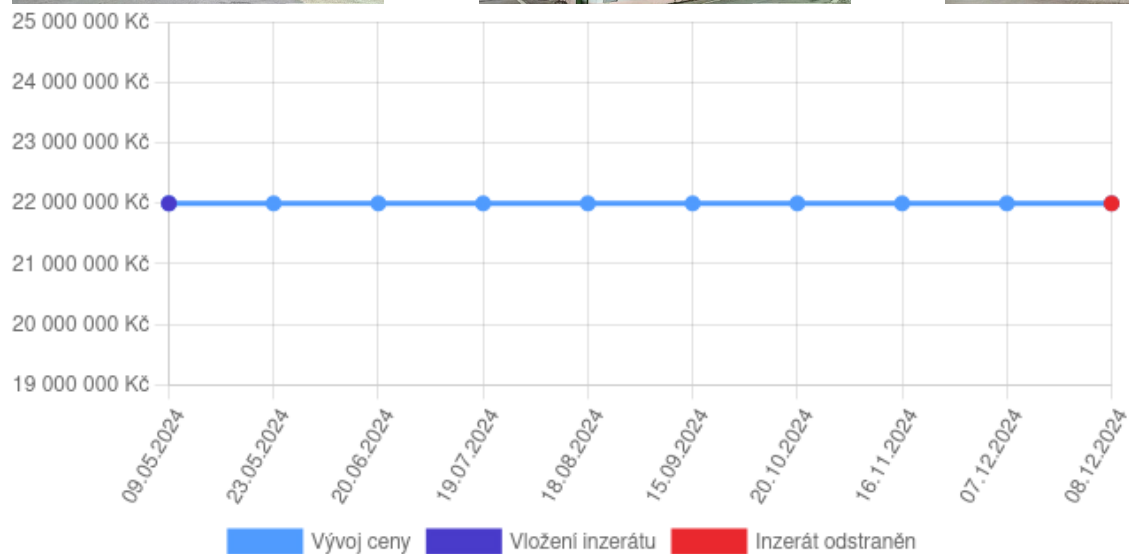
Nabízíme k prodeji rozsáhlý výrobní areál nacházející se na severním okraji města Přelouče v průmyslové a komerční zóně u železniční trati. Areál je přístupný z ulice Sportovní. Centrum města se nachází ve vzdálenosti přibližně 400 metrů. Ve vzdálenosti cca 300 m se nalézá autobusové nádraží, železniční zastávka je ve vzdálenosti 500 metrů. Přelouč leží na železničním koridoru Praha - Pardubice. Ve vzdálenosti 15 km se nachází nájezd na dálnici D11. Hlavní a původní část je z roku 1931. V roce 1988 byla povolena k užívání přístavba hygienického zařízení. Hlavní část původně sloužila jako výroba potravin a od roku 1951 až do roku 2020 jako pekárna, Objekt je od roku 2002 napojen zemní plyn. V areálu se nachází doplňkové skladovací haly, odstavné a manipulační plochy a v neposlední řadě je součástí prodeje i rodinný dům situovaný na okraji areálu. Dům číslo popisné 525 je dvoupodlažní, nacházejí se v něm tři bytové jednotky, 3+kk (66m²), 2+kk (44m²), 3+kk (65m²), a komerční/nebytový prostor o ploše 52m². Dům je , jako celý areál, napojen na všechny inženýrské sítě a k domu náleží zahrada o rozloze 697m². Celková plocha nabízeného areálu včetně ploch zastavěných činí 5181m² a v územním plánu města Přelouč se nachází v plochách pro občanské vybavení (OV). Viz definice: Občanské vybavení Hlavní využití: stavby a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a služby, administrativu a veřejnou správu, ubytování, veřejné stravování, vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotnictví a sociální péči, kulturu a pro ochranu obyvatelstva; Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura; plochy a zařízení pro sport a rekreaci; veřejná prostranství, zeleň; byty obslužného personálu, majitelů a správců zařízení; doplňkové stavby související s hlavním využitím; Nepřípustné využití: stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím; stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.); Podmínky prostorového uspořádání: nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby, respektovat a rozvíjet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa. Pro více informací mne, prosím, neváhejte kontaktovat. Jan Česal

Fotodokumentace

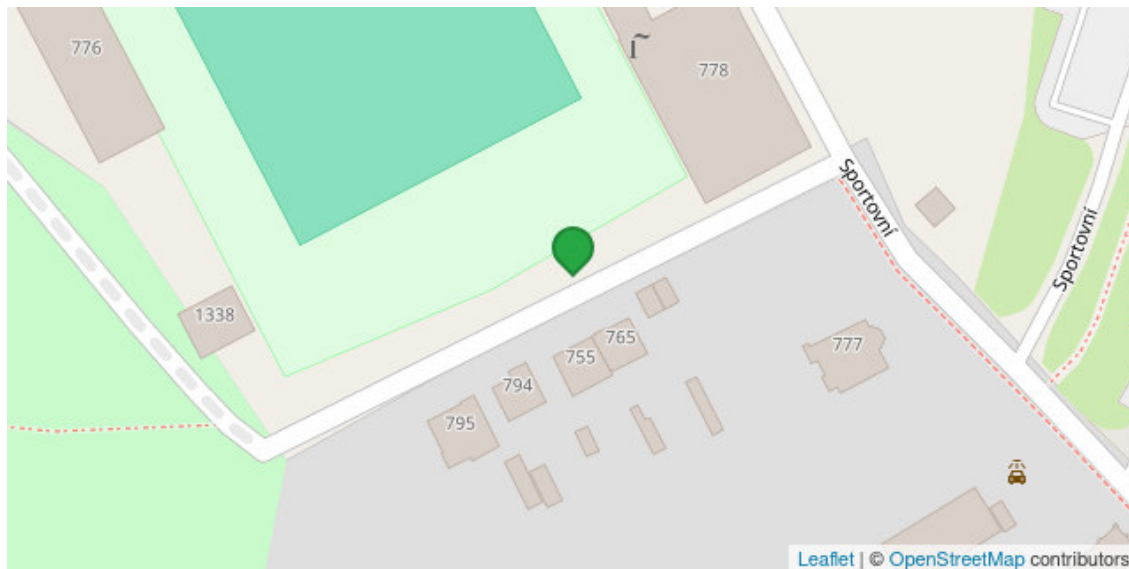




Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



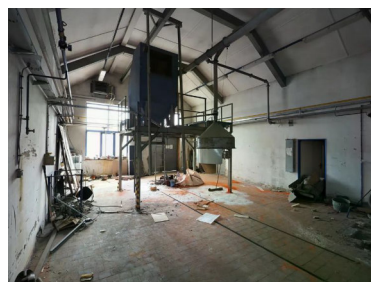
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1271 m², Okrouhlice č.p. 215, okres Havlíčkův Brod

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

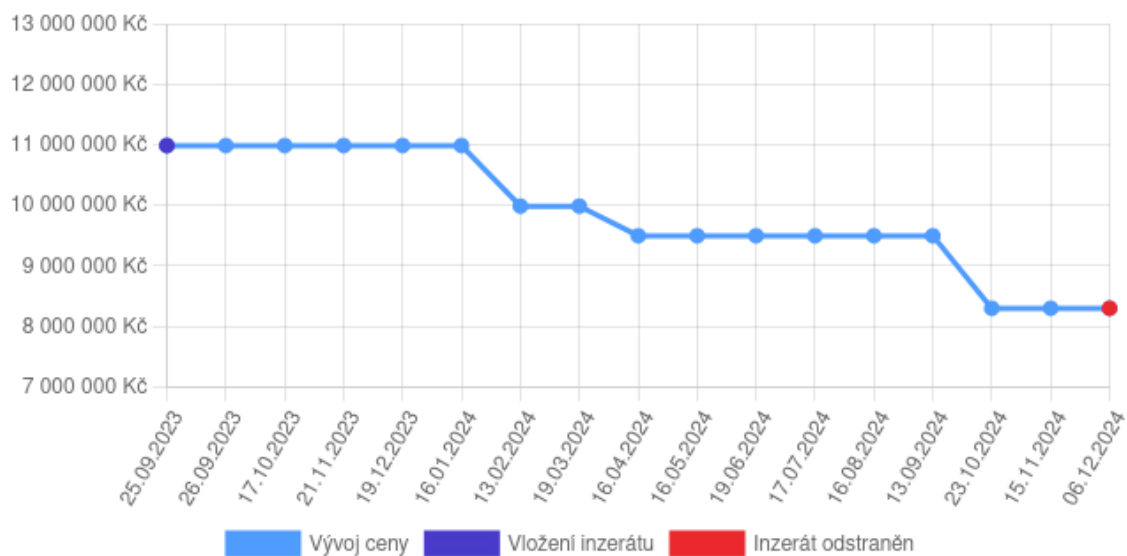
Lokalita	Okrouhlice č.p. 215, okres Havlíčkův Brod	Cena	8 300 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Voda	Vodovod
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 271 m ²	Užitná plocha	1 271 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

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

Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení

