

Znalecký posudek č. 859–2/24

z oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti

**o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV 174, obec Zlín, kat. území Lužkovice a LV 116,
obec Zlín a kat.území Klečůvka**

Číslo položky v Evidenci znaleckých posudků 81178/2023



Zadavatel posudku:

Exekutorský úřad Frýdek-Místek
Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M.
Farní č. p. 19
738 01 Frýdek-Místek
IČ: 71468706
DIČ: 7702255627

Účel:

Zjištění obvyklé ceny, příp. tržní hodnoty jako podklad pro postup podle zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Občanský soudní řád) a zákona č. 120/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Exekuční řád)

Vypracovala:

Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Zpracováno ke dni:

9. 1. 2024

Datum místního šetření:

9. 1. 2024

Znalecký posudek obsahuje 97 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Metylovicích, 7. 2. 2024

A. Zadání znaleckého posudku

A.1. Odborná otázka zadavatele a účel znaleckého posudku

Podle Usnesení soudního exekutora Mgr. Jaroslava Kocince, LL.M., Exekutorský úřad Frýdek-Místek, č.j. 142 EX 01175/18-1027 je úkolem znalce provést ocenění nemovitých věcí, a to v souladu s Občanským soudním řádem, částí Šestou, Hlavou pátou, § 336, obvyklou cenou, případně tržní hodnotou, pro účely exekučního řízení.

I. Ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou, případně tržní hodnotou:

1) nemovité věci povinného 1/ zapsané na LV č. 174 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, pro obec Zlín, kat. území Lužkovice, a to:

- pozemek parc.č. 589/2, druhu ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 667 m²,
- pozemek parc.č. 596/1, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 11013 m², jehož součástí je stavba: Lužkovice, č.p. 78, výroba,
- pozemek parc.č. 596/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 167 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemek parc.č. 596/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 292 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, adminis.,
- pozemek parc.č. 597, druhu ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 431 m²,
- pozemek parc.č. 598/4, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 260 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.,
- pozemek parc.č. 603/1, druhu trvalý travní porost, o výměře 573 m²,
- pozemek parc.č. 610/1, druhu ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 5256 m²,
- pozemek parc.č. 610/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 154 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemek parc.č. 610/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 748 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemek parc.č. 1616, druhu vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 48 m²

včetně jejich součástí a příslušenství

2) nemovité věci povinného 1/ zapsané na LV č. 116 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, pro obec Zlín, kat. území Klečůvka, a to:

- pozemek parc.č. 407, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 104 m², jehož součástí je stavba: Klečůvka, č.p. 50, rod. dům,
- pozemek parc.č. 408, druhu zahrada, o výměře 385 m²

II. Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval příslušenství nemovitých věcí a následně je zohlednil při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

III. Znalci se dále ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval případná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva váznoucí na oceňovaných nemovitých věcech, a pokud tyto ovlivňují cenu nemovitých věcí, aby předmětná věcná břemena,

výměnky a nájemní či pachtovní práva zvlášť ocenil a jejich cenu následně odečetl od konečné ceny nemovitých věcí.

Znaleckým úkolem zadavatelem výslovně zadaným je pouze ocenění obvyklou cenou, příp.tržní hodnotou, ne určení ceny zjištěné dle § 1c Oceňovací vyhlášky.

A.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Podklady pro vypracování posudku

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalkyně ve vztahu k zadané odborné otázce zajistila podklady jednak od zadavatele, jednak z vlastních zdrojů a dále také z veřejně přístupných zdrojů.

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí- LV 174, k.ú. Lužkovice, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j. EX 01175/18 pro Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M, dne 30.11. 2023.
2. Výpis z katastru nemovitostí- LV 116, k.ú. Klečůvka, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j. EX 01175/18 pro Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M, dne 30.11. 2023.
3. Snímky z katastrální mapy, vyhotoveny dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 30.11. 2023.
4. Místní šetření provedeno dne 9.1.2024, včetně zaměření provedeného laserovým dálkoměrem Leica DISTO™ D5. I.
5. Fotodokumentace pořízená na místě
6. Informace získané při místním šetření
7. Částečná dokumentace k nemovitým věcem z archivu Odboru stavebních a dopravních řízení statutárního města Zlína, pořízená nahlížením do spisu dne 9.1.2024.
8. Územní plán statutárního města Zlína, platný k datu, ke kterému je vypracován posudek.
9. Cenová mapa stavebních pozemku statutárního města Zlína, platná od 1.1.2024.
10. Elektronickýdigitální povodňový portál a Povodňový plán České republiky, vydaný Ministerstvem životního prostředí.
11. Software DeltaNem společnosti Diotima včetně databáze Moni-T- souboru kupních a

nabídkových cen nemovitostí.

11. Databáze Cenovamapa.cz společnosti OctopusPro- soubor kupních a nabídkových cen nemovitostí.

13. Realitní servery Sreality a Moravskoslezské Reality

14. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k datu odhadu.
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
- Použitá literatura:
 - [1] BRADÁČ A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitostí. II. doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2021.
 - [2] Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2023
 - [3] Odborný čtvrtletník „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců, interní zpravodaj Komory

B.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat považuje znalkyně za věrohodné. Jedná se o veřejné seznamy (Katastr nemovitostí apod.), data získaná vlastní prohlídkou, včetně měření a fotodokumentace, informace získané z archivu města, software a databáze oceňovacích programů, zákony, odborná legislativa a odborná literatura.

C. Nález

Znalkyně při sběru, tvorbě dat a při jejich zpracování vycházela ze všech podkladů, jejichž výčet je uveden v části B. Posudku.

1. Informace o předmětu ocenění

Jedná se nemovité věci na dvou listech vlastnictví, v různých katastrálních územích, které spolu sousedí.

Pro účely ocenění je celý soubor nemovitých věcí rozdělen do dvou oddílů, podle listů vlastnictví.

Oddíl 1) LV 174, kat. území Lužkovice:

Výčet nemovitých věcí Oddílu 1) v evidenci KN viz výše v části A. 1.1) Posudku.

V katastrálním území Lužkovice (LV 174) se jedná o průmyslový areál, sestávající z pozemků a objektů (podrobně viz výčet výše v části A.1), situovaný v průmyslové zóně na předměstí statutárního města Zlína, v jihovýchodním rohu části města zvané Lužkovice, při ulici Pražanka. Areál je přístupný z této ulice, která probíhá podél východní hranice areálu, a to hlavním vjezdem na severovýchodní straně areálu. Hlavní průjezdná komunikace -ul. Osvobození - ve směru od Vizovic do centra Zlína je velmi dobře dostupná, ve vzdálenosti cca 300 m jižním směrem. Centrum města Zlína je vzdáleno cca 7 km západním směrem.

Nejbližší stanice autobusu „Želechovice nad Dřevnicí, sklady“ se nachází cca 135 m jižním směrem od areálu, nejbližší trolejbusová stanice je na hlavní ulici Osvobození ve vzdálenosti cca 500 m jižním směrem. V sousedství areálu se nachází terminál kontejnerové přepravy, areál celního úřadu a menší obdobné provozní areály, na jižní straně (v těsné blízkosti objektu B) se nachází rodinný dům. V okolí areálu se nachází plochy nezastavěného území, podél jižní hranice areálu protéká řeka Dřevnice. Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí se jedná o polohu atraktivní a velmi dobře dostupnou z centra Zlína, s dobrým spojením zejména s městy Vizovice, Slušovice nebo Vsetínem. Napojení na dálnici D55 na západní straně Zlína je vzdáleno cca 17 km.

Průmyslový areál vznikl v 50. letech minulého století, kdy byly postaveny první objekty areálu, a sloužil jako skladovací areál potravinářského podniku. V průběhu času byly zrealizovány další objekty a měnil se účel využití. Pro přehlednost je následně v Posudku využito označení objektů dle situačního plánu vlastníka nemovitých věcí, kde jsou jednotlivé objekty označeny písmeny A až K. Dva z těchto objektů nejsou zakresleny v katastrální mapě (objekt F a objekt G). V současnosti je v areálu 11 objektů, z čehož je 7 provozního charakteru- sklady, výroba (objekty A, B, C, D, E, F, J), 3 objekty slouží administrativně-sociálním účelům (H, I, a původně i G), jeden objekt je ke dni ocenění bez využití (objekt K).

Na pozemku parc.č. 596/1 se nachází objekty A, B, C, D, G (nezakreslen v kat.mapě) a F (nezakreslen v kat. mapě).

Na pozemku parc.č. 596/2 se nachází objekt H.

Na pozemku parc.č. 596/3 se nachází objekt I.

Na pozemku parc.č. 598/4 se nachází objekt K.

Na pozemku parc.č. 610/2 se nachází objekt J.

Na pozemku parc.č. 610/3 se nachází objekt E.

Plochy pozemků nezastavěné stavbami jsou z větší části zpevněné, slouží jako manipulační plochy či jako areálové komunikace, zbývající část je zatravněná.

Areál je napojen na všechny inženýrské sítě, přičemž jednotlivé objekty mají samostatná měření energií, i samostatné vytápění, mohou fungovat samostatně.

V současné době je větší část areálu pronajata, část je využívána vlastníkem nemovitých věcí, část je bez využití.

Celková plocha pozemků Oddílu 1) činí 19 609 m².

Plocha zastavěná hlavními objekty činí 7963 m².

Pozn. Severní část areálu protíná pozemek jiného vlastníka (Česká republika)- parc.č. 589/4, který je pod společným oplocením areálu.

Bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz dále v Posudku.

Veškeré technologické vybavení objektů či technologické příslušenství není předmětem ocenění.

V platném Územním plánu města (po vydání Změny č.5) se pozemky (s výjimkou parc.č. 1616) nacházejí ve stabilizovaných plochách SP- Plochy smíšené výrobní. Pozemek parc.č. 1616 se nachází ve stabilizované ploše WT-Plochy vodní. Blíže viz příloha.

Pozn. k součástem a příslušenstvím nemovitých věcí:

Součást věci: součástí věci je dle NOZ Zákona č. 89/2012 Sb. vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Příslušenství věci Příslušenství věci je dle NOZ Zákona č. 89/2012 Sb. vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

Pro Oddíl 1) jsou příslušenstvím veškeré přípojky inženýrských sítí, tj. elektrické energie, plynu, vody, kanalizace.

Oddíl 2) LV 116, kat. území Klečůvka:

Výčet nemovitých věcí Oddílu 2) v evidenci KN viz výše v části A. 1.2) Posudku.

V katastrálním území Klečůvka (LV 116) se jedná o rodinný dům s pozemky (podrobně viz výčet výše v části A.1), situovaný na okraji průmyslové zóny na předměstí statutárního města Zlína, na jihozápadním okraji části města Zlín zvané Klečůvka, přiléhající k části Lužkovice, při ulici Pražanka. Dům je umístěn v severovýchodním rohu průmyslového areálu Oddílu 1), je spolu s ním pod částečným společným oplocením. Přístup je z ulice Pražanka.

Celková plocha pozemků Oddílu 2) činí 489 m².

Plocha zastavěná stavbou činí 104 m².

Bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz dále v Posudku.

V platném Územním plánu města (po vydání Změny č.5) se pozemky nacházejí ve stabilizovaných plochách BI- Plochy bydlení individuálního. Blíže viz příloha.

Pro Oddíl 2) jsou příslušenstvím veškeré přípojky inženýrských sítí, tj. elektrické energie, vody, kanalizace.

Lužkovice jsou místní částí krajského statutárního města Zlín. Nachází se asi 6 km na východ od Zlína. Lužkovice je také název katastrálního území o rozloze 4,66 km². Lužkovice jsou obsluhovány vybranými spoji trolejbusové linky 11, která do oblasti zajíždí s využitím hybridního pohonu.

Klečůvka je místní částí krajského statutárního města Zlín. Nachází se asi 7,5 km na východ od Zlína. Klečůvka je také název katastrálního území o rozloze 2,63 km².

Zlín (v letech 1949–1989 Gottwaldov) je statutární město na východě Moravy. Leží v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů. Je centrem Zlínského kraje. V samotném městě žije dle platného Malého lexikonu obcí 74 191 obyvatel, v jeho aglomeraci asi 130 tisíc obyvatel. Krajské město Zlín průmyslově-podnikatelským centrem širšího regionu. Město Tomáše Bati, město obuvi nebo také město zeleně, město sportu – tak by se

dal stručně nazvat Zlín. Je především slavný díky meziválečné funkcionalistické architektuře. Stačí vzpomenout zdejší mrakodrap, Dům umění nebo Velké kino. Zlín se může pochlubit bohatým kulturním životem. Působí tu několik muzeí, divadlo, filharmonie nebo krajská galerie, konají se tady mezinárodní festivaly a řada dalších kulturních, společenských i sportovních akcí. Město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Je také univerzitním městem. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně se s 8,5 tisíci studenty řadí ke středně velkým univerzitám v České republice. Někdejší Fakulta technologická existovala od roku 1969 jako součást VUT v Brně a vychovala stovky odborníků především pro gumárenský a plastikářský průmysl. Univerzita je pojmenována po podnikateli Tomáši Baťovi (1876–1932), zakladateli obuvnické továrny ve Zlíně, který se proslavil po celém světě. Dopravu ve městě zajišťuje městská hromadná doprava (autobusy a trolejbusy), autobusové dálkové linky a vlaková doprava. Ve východo-západním směru město protíná silnice I/49. Tato silnice spojuje Otrokovice s Valašskou Polankou na Vsetínsku. Zlín neleží na žádném významném železničním tahu. Jedinou tratí, která protíná město rovnoběžně s hlavní silnicí, je jednokolejná trať Otrokovice - Vizovice. Železniční stanice v Otrokovicih tak plní úlohu hlavního železničního terminálu pro zlínskou aglomeraci. Se Zlínem je dopravně propojena nejen místní dráhou, ale i trolejbusovou dopravou (největší trolejbusová síť ve střední Evropě).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Zlínský
Obec	Zlín
Katastrální území	Lužkovice (795887)
Část obce	Zlín
Počet obyvatel	74 191
List vlastnictví číslo	174
Vlastník	VLTAHA HOLDING a.s. U Habrovky 247/11, Krč, 14000 Praha 4

Kraj	Zlínský
Obec	Zlín
Katastrální území	Klečůvka (666041)
Část obce	Zlín
Počet obyvatel	74 191
List vlastnictví číslo	116
Vlastník	VLTAHA HOLDING a.s. U Habrovky 247/11, Krč, 14000 Praha 4

D. Posudek

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, je v § 2 odst. 2 definována cena obvyklá následujícím způsobem:

„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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména

vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.“

„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.“

Na základě výše uvedeného a v souladu s výše uvedenými oceňovacími předpisy je pro závažné nedostatky v dostupných databázích sjednaných, tj. realizovaných cen pro daný předmět ocenění použito ocenění tržní hodnotou.

Důvodem je výrazně omezená možnost zajistit dostatečný počet sjednaných cen obdobných nemovitých věcí včetně jejich dostatečně podrobné specifikace, aby tyto mohly být použity do souboru pro porovnání. Za dostupnou databází jsou považovány např. údaje z katastru nemovitostí, kde ovšem absentují potřebné další nezbytné informace (v daném případě např. stav a vybavení vnitřních prostor objektů, identifikace součástí a příslušenství ap.). Skutečně realizované ceny lze dohledat prakticky pouze v dokumentaci katastru nemovitostí nebo od realitních kanceláří. V kupních smlouvách ovšem zpravidla není detailněji popsán obchodovaný majetek či jeho stav, dále zde nejsou uvedeny fotografie a rovněž není zajištěno, že se prodeje uskutečnily na základě tržních mechanismů, tzn. že například nešlo o prodeje v rámci rodiny či mezi jinak spřízněnými subjekty. Dále Ministerstvo financí v tomto případě doporučuje také zveřejněné smluvní dokumenty týkající se nakládání s majetkem obce, a to prostřednictvím vývěsek či informačních systémů obcí, ovšem s podobnými nemovitými věcmi obce neobchodují. Také další ze zdrojů doporučených MF, a to právnické a fyzické subjekty na komerční bázi, které se specializují na poskytování služeb pro znalce (zpracovatele ocenění), zprostředkovávají či předávají jim data o realizovaných převodech nemovitých věcí ve vybraných lokalitách, není využitelný, jelikož po absolvování školení a zkušebnímu užití demo verzí programů takových subjektů, jakož i ze dvou takových licencí zakoupených, je zřejmé, že vycházejí z výše uvedených zdrojů a tudíž jim také chybí podstatné informace pro řádnou srovnávací analýzu.

V souladu s Vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. je postup stanovení tržní hodnoty následující:

„Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Při určení tržní hodnoty je dále použit následující postup:

1. Ocenění **nákladovým způsobem**- vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a prováděcí vyhláška č. 434/2023 Sb., v platném znění).
2. Ocenění **výnosovým způsobem** - ekonomický, podnikatelský pohled, zjištění, jakou částku by bylo nutno investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci, nebo-li vychází ze skutečně dosahového výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných (sjednaných), příp. nabídkových (inzerovaných) prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovaný předmět ocenění.

Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen, v souladu se zákonem o oceňování majetku, v souladu se smyslem stanovení tržní hodnoty.

Obsah

1. Oddíl 1) LV 174, kat. území Lužkovice
 - 1.1. Ocenění nákladovým způsobem
 - 1.1.1. Pozemky na LV číslo 174 – § 2, 8
 - 1.1.2. Objekt „A“- výrobní a skladovací hala – § 12
 - 1.1.3. Objekt „B“- skladovací hala – § 12
 - 1.1.4. Objekt „C“- výrobní a skladovací hala – § 12
 - 1.1.5. Objekt „D“- skladovací hala – § 12
 - 1.1.6. Objekt „E“- skladovací hala – § 12
 - 1.1.7. Objekt „F“- skladovací hala – § 12
 - 1.1.8. Objekt „G“- administrativní budova – § 12
 - 1.1.9. Objekt „H“- administrativní budova – § 12
 - 1.1.10. Objekt „I“- administrativní budova – § 12
 - 1.1.11. Objekt „J“- budova skladu – § 12
 - 1.1.12. Objekt „K“- bývalá kotelna – § 12
 - 1.1.13. Přístřešek u haly B – § 16
 - 1.1.14. Hospodářská vedlejší stavba – § 16
 - 1.1.15. Zpevněné asfaltové plochy – § 18
 - 1.1.16. Zpevněné plochy z betonových panelů – § 18
 - 1.1.17. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby s poškozením mezi objekty E, J, D – § 18
 - 1.1.18. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu F – § 18
 - 1.1.19. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu H – § 18
 - 1.1.20. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu A – § 18
 - 1.1.21. Oplocení z pletiva na ocelových sloupcích – § 18
 - 1.1.22. Oplocení z kovových profilů – § 18
 - 1.1.23. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – § 18
 - 1.1.24. Elektrický pohon u vrátek a vrat – § 18
 - 1.1.25. Rekapitulace cen
 - 1.2. Ocenění výnosovým způsobem

- 1.3. Ocenění porovnávacím způsobem
2. Oddíl 2) LV 116, kat. území Klečůvka
 - 2.1. Ocenění nákladovým způsobem
 - 2.1.1. Pozemky na LV číslo 116 – § 2, 6
 - 2.1.2. Rodinný dům č.p. 50 – § 13
 - 2.1.3. Venkovní úpravy – § 18
 - 2.1.4. Oplocení z kovových profilů – § 18
 - 2.1.5. Rekapitulace cen
 - 2.2. Ocenění výnosovým způsobem
 - 2.3. Ocenění porovnávacím způsobem

1. Oddíl 1) LV 174, kat. území Lužkovice

Průmyslový areál

Umístění nemovitosti

Kraj	Zlínský
Obec	Zlín
Katastrální území	Lužkovice (795887)
Část obce	Zlín
PSČ	760 01

1.1 Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Ocenění je provedeno dle § 11 Oceňovací vyhlášky a vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby, ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a z technického nebo morálního opotřebení stavby.

Nákladová metoda dle oceňovacích předpisů umožňuje kontrolovatelně zohlednit vybavení staveb, rozsah dokončení a opotřebení, a tímto tedy umožňuje ve většině případů použít cenu stanovenou podle oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a typu.

1.1.1 Pozemky na LV číslo 174 – § 2, 8

Jedná se o:

- pozemek parc.č. 589/2, druhu ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 667 m², v západní části zpevněnou plochu mezi halami E a F, ve východní části zatravněnou plochu za halou F
- pozemek parc.č. 596/1, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 11013 m², jehož součástí je stavba: Lužkovice, č.p. 78, výroba, ve skutečnosti je tento pozemek nejrozsáhlejším pozemkem, nacházejí se na něm objekty A, B, C, D, G, H, I, zbývající plocha je zpevněnou komunikační a manipulační plochou,
- pozemek parc.č. 596/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 167 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba, ve skutečnosti se jedná o administrativní objekt H,
- pozemek parc.č. 596/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 292 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, adminis., ve skutečnosti se jedná o administrativní objekt, I,

- pozemek parc.č. 597, druhu ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 431 m², zatravněná plocha mimo oplocený areál, u komunikace Pražanka, východně od haly B a jižně od haly A,
- pozemek parc.č. 598/4, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 260 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb., jedná se o objekt K- bývalou kotelnu,
- pozemek parc.č. 603/1, druhu trvalý travní porost, o výměře 573 m², jedná se o zatravněnou plochu v jižní části areálu, oddělenou oplocením, s menší zděnou vedlejší stavbou,
- pozemek parc.č. 610/1, druhu ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 5256 m², jedná se o druhý nejrozsáhlejší pozemek v areálu, v jeho západní části, částečně ve své severní části zpevněná manipulační a komunikační plocha, v jižní části pak zatravněná plocha,
- pozemek parc.č. 610/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 154 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba, jedná se o objekt J,
- pozemek parc.č. 610/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 748 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba, jedná se o objekt E,
- pozemek parc.č. 1616, druhu vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 48 m², tento pozemek je samostatný, mimo souvislý celek areálu.

Pozemky, s výjimkou parc.č. 1616, tvoří souvislý celek, parc.č. 1616 leží samostatně západním směrem cca 20 m od tohoto celku.

Celková plocha pozemků činí 19 609 m².

V platném Územním plánu města (po vydání Změny č.5) se pozemky (s výjimkou parc.č. 1616) nacházejí ve stabilizovaných plochách SP- Plochy smíšené výrobní. Pozemek parc.č. 1616 se nachází ve stabilizované ploše WT-Plochy vodní. Blíže viz příloha.

Pozemky jsou (s výjimkou parc.č. 1616) oceňovány dle platné Cenové mapy stavebních pozemků města Zlína, vydané pod č.13, platné od 1.1.2024. Blíže viz příloha.

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
596/1	zastavěná plocha a nádvoří	11 013	900,–	9 911 700,–
596/2	zastavěná plocha a nádvoří	167	900,–	150 300,–
596/3	zastavěná plocha a nádvoří	292	900,–	262 800,–
598/4	zastavěná plocha a nádvoří	260	900,–	234 000,–
610/2	zastavěná plocha a nádvoří	154	900,–	138 600,–
610/3	zastavěná plocha a nádvoří	748	900,–	673 200,–
603/1	trvalý travní porost	573	900,–	515 700,–
589/2	ostatní plocha - manipulační plocha	667	900,–	600 300,–
597	ostatní plocha - jiná plocha	431	900,–	387 900,–
610/1	ostatní plocha - jiná plocha	5 256	900,–	4 730 400,–
Součet		19 561		17 604 900,–

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Zlín 3
Základní cena pozemku ZC = 4 541,– Kč/m²

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená ZCU = ZC × 0,06 = 272,4600 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1616	vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené	48	13 080,–

Součet cen všech typů pozemků = **17 617 980,– Kč**

Pozemky na LV číslo 174 – zjištěná cena **17 617 980,– Kč**

1.1.2 Objekt „A“- výrobní a skladovací hala – § 12

Jedná se o halu situovanou při východním okraji pozemku parc.č. 596/1.

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, jednolodní, krytý sedlovou střechou. Ze západní strany je přístavek rampy se schodištěm. K části jižní fasády přiléhá objekt haly B. Oba objekty nejsou dispozičně propojeny.

Konstrukce stavby je zděná, stropy rovné (zateplené), střecha sedlová s bitumenovou střešní krytinou (rok 2022), okna plastová (rok 2010), podlahy betonové s protiprašnou stěrkovou úpravou. Přístup je ze západní strany, sekčními vraty (z roku 2023) s el. ovládáním. Vstupní dveře plechové.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400V, plynu, vody a kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním plynovým kotlem. V rohu haly je umyvadlo.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1955, je průběžně udržována, ve velmi dobrém stavu. Slouží pro průmyslové účely s provozním zázemím (kancelář, šatna).

Užitná plocha haly činí cca 1096 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K _i	3,016

Podlaží

1.NP

Výška	3,20 m
Zastavěná plocha	$18,05 \times 62,0 + 8,35 \times 4,2$ = 1 154,17 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 1 154,17 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$3,2 \times (18,05 \times 62,0)$	= 3 581,12 m ³
1.NP přístavek	$4,1 \times (8,35 \times 4,2)$	
rampa vč. strešního prostoru		= 143,79 m ³
strešní prostor	$1,60/2 \times (18,05 \times 62,0)$	= 895,28 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 4 620,19 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Nadstandardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	– 0,0080
12. Vrata	$0,54 \times 2,30 \%$	+ 0,0124

15. Vytápění	$0,54 \times 1,30 \%$	+	0,0070
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	-	0,0220
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		=	0,9854

Ocenění

Základní cena ZC	1 620,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	× 1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	× 0,9257
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / \text{PVP}) \geq 0,6$	× 1,1750
Koeficient vybavení stavby K_4	× 0,9854
Polohový koeficient K_5	× 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	× 3,0160
Základní cena upravená ZC_U	= 6 190,- Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 28 598 980,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 69 roků
Předpokládaná další životnost	D = 31 roků
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 69,000 \%$
Odpočet opotřebení	$28 598 980,- \text{ Kč} \times 69,000 \%$
Cena objektu po odečtení opotřebení	= 8 865 680,- Kč

Objekt „A“- výrobní a skladovací hala – zjištěná cena 8 865 680,- Kč

1.1.3 Objekt „B“- skladovací hala – § 12

Jedná se o skladovací halu situovanou na jižním okraji pozemku parc.č. 596/1.

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, dvoulodní, krytý sedlovými střechami. Ze severní strany je ve východní části přistavěn kovový přístřešek, oceňovaný zvlášť. K severovýchodnímu rohu objektu přiléhá hala A, k severovýchodnímu rohu pak hala C. S halou C je dispozičně propojen.

Konstrukce stavby je ocelová skeletová typu HP 15 C (výrobce Mostárna Hustopeče u Brna), se zateplením, střecha sedlová s plechovou, také zateplenou střešní krytinou (vlnitý oboustranný plech s tep.izolací), bez stropů či podhledů, okna kovová, podlahy betonové s protiprašnou úpravou. Přístup je ze severní strany, sekčními vraty s el. ovládáním. Vstupní dveře plechové. Část jižní fasády haly je chráněna protipožární stěnou, z důvodu vzdálenosti sousedního objektu rodinného domu,

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400. a plynu Vytápění je plynovými teplovzdušnými jednotkami Robur.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1972, je průběžně udržována, v dobrém stavu. Slouží pro průmyslové účely- skladování.

Užitná plocha haly činí cca 2 460 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala typ E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K_i	3,016

Podlaží

1.NP	
Výška	5,65 m
Zastavěná plocha $84,6 \times 30,6$	= 2 588,76 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 5,65 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 2 588,76 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$5,65 \times 84,6 \times 30,6$	= 14 626,49 m ³
střešní prostor	$2,28/2 \times 2 \times (84,6 \times 15,3)$	= 2 951,19 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 17 577,68 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Nadstandardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Standardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4	1,0000
Úprava koeficientu K_4	

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	–	0,0820
12. Vrata	$0,54 \times 2,30 \%$	+	0,0124
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,90 \%$	–	0,0090
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	–	0,0080
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	–	0,0220
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 6,90 \%$	–	0,0690
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		=	0,8144

Ocenění

Základní cena ZC		1 620,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	×	0,9480
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	×	0,9225
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / \text{PVP}) \geq 0,6$	×	0,7956
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,8144
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0160
Základní cena upravená ZC_U	=	3 050,– Kč/m ³

Cena stavby OP $\times ZC_U$ = 53 611 920,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	$S = 52$ roků	
Předpokládaná další životnost	$D = 48$ roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 52,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$53\,611\,920,– \text{ Kč} \times 52,000 \%$	– 27 878 198,40 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 25 733 720,– Kč

Objekt „B“ – skladovací hala – zjištěná cena 25 733 720,– Kč

1.1.4 Objekt „C“ – výrobní a skladovací hala – § 12

Jedná se o výrobní a skladovací halu situovanou v západní části pozemku parc.č. 596/1.

Objekt je jednopodlažní, částečně podsklepený (cca z 1/3), jednolodní, krytý sedlovou střechou. Z východní strany je přístavek rampy se schodištěm. K jižní fasádě objektu přiléhá hala B, k části západní fasády pak hala D, s oběma je dispozičně propojen.

Konstrukce stavby je zděná, střecha sedlová s plechovou střešní krytinou, stropy s rovným podhledem a zateplením, v části haly bez stropů, okna plastová (částečně s venkovními mřížemi), podlahy betonové s bezprašnou úpravou. Přístup je z východní a severní strany, sekčními vraty s el. ovládáním, příp. dřevěnými dveřmi. Suterén je také přístupný sekčními vraty z východní strany. Objekt je vybaven nákladním výtahem.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400. a plynu, částečně i vody a kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním kotlem an plyn.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1955, je průběžně udržována, v dobrém stavu. Slouží pro výrobu a skladování, v suterénu jsou také skladovací prostory.

Užitná plocha haly činí cca 1380 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K_i	3,016

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	3,20 m	$18,00 \times 62,0 + 8,35 \times 4,2$ = 1 151,07 m ²
1.PP	2,80 m	380,00 m ²
Součet	6,00 m	= 1 531,07 m ²

Průměrná výška podlaží PVP	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 765,54 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$3,20 \times (18,00 \times 62,0 + 8,35 \times 4,2)$	= 3 683,42 m ³
1.PP	$2,80 \times 380$	= 1 064,00 m ³
1.NP přístavek	$4,1 \times (8,35 \times 4,2)$	
rampa		= 143,79 m ³
střešní prostor	$1,6/2 \times (18,0 \times 62,0)$	= 892,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 5 784,01 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Nadstandardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4			1,0000
Úprava koeficientu K_4			
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	–	0,0080
12. Vrata	$0,54 \times 2,30 \%$	+	0,0124
15. Vytápění	$0,54 \times 1,30 \%$	+	0,0070
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	–	0,0220
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		=	0,9894

Ocenění

Základní cena ZC		1 620,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	×	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$	×	0,9286
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / PVP) \geq 0,6$	×	1,2032
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,9894
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0160
Základní cena upravená ZC_U	=	6 390,– Kč/m ³

$$\text{Cena stavby OP} \times ZC_U = 36\,959\,820,– \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	$S = 69$ roků	
Předpokládaná další životnost	$D = 31$ roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 69,000 \%$	
Odpočet opotřebení	$36\,959\,820,– \text{ Kč} \times 69,000 \%$	– 25 502 275,80 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 11 457 540,– Kč

Objekt „C“- výrobní a skladovací hala – zjištěná cena 11 457 540,– Kč

1.1.5 Objekt „D“- skladovací hala – § 12

Jedná se o skladovací halu situovanou na západním okraji pozemku parc.č. 596/1.

Objekt je jednopodlažní, částečně podsklepený (cca z 1/2), jednolodní, krytý sedlovou střechou. Z východní strany přiléhá objekt haly C, oba objekty jsou spolu dispozičně propojeny.

Konstrukce stavby je ocelová skeletová, s vyzdívkou z panelů, střecha sedlová s plechovou střešní krytinou, bez stropů či podhledů, okna plastová, podlahy betonové s bezprašnou úpravou. Přístup je ze severní strany, sekčními vrata s el. ovládáním, příp. dřevěnými dveřmi, z rampy pod markýzou.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400. a plynu. Vytápění je lokálními plynovými infrazáříči.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1970, je průběžně udržována, v dobrém stavu. Slouží pro skladování, vč. částečného zázemí, v suterénu jsou také skladovací prostory.

Užitná plocha haly činí cca 1230 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K _i	3,016

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	5,50 m 44,0×20,0	= 880,00 m ²
1.PP	2,80 m	420,00 m ²
Součet	8,30 m	= 1 300,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP	= 4,63 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 650,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	5,50 × 44,0×20,0	= 4 840,00 m ³
1.PP	2,80 × 420	= 1 176,00 m ³
střešní prostor	1,5/2 × 44,0×20,0	= 660,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 6 676,00 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Nadstandardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Standardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄			1,0000
Úprava koeficientu K ₄			
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	–	0,0820
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	–	0,0080
12. Vrata	$0,54 \times 2,30 \%$	+	0,0124
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,90 \%$	–	0,0090
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	–	0,0080
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	–	0,0220
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		=	0,8794

Ocenění

Základní cena ZC		1 620,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9302
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6	×	0,9048
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8794
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0160
Základní cena upravená ZC _U	=	3 770,– Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 25 168 520,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 54 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 46 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 54,000 \%$	
Odpočet opotřebení	$25\,168\,520,– \text{ Kč} \times 54,000 \%$	– 13 591 000,80 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 11 577 520,– Kč

Objekt „D“- skladovací hala – zjištěná cena 11 577 520,– Kč

1.1.6 Objekt „E“- skladovací hala – § 12

Jedná se o skladovací halu situovanou na pozemku parc.č. 610/3.

Objekt je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený, jednolodní, krytý sedlovou střechou.

Konstrukce stavby je ocelová skeletová, s výplní z panelů, střecha sedlová s plechovou střešní krytinou, bez stropů či podhledů, okna plastová, podlahy betonové s bezprašnou

úpravou. Přístup je z východní strany, sekčními vraty s el. ovládáním, příp. dřevěnými dveřmi, z rampy pod přístřeškem.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400, plynu, vody i kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním kotlem na plyn.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1991, je průběžně udržována, v dobrém stavu. Slouží pro skladování, vč. částečného zázemí.

Užitná plocha haly činí dle dostupné projektové dokumentace (archiv stavebního odboru města Zlín) 670 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K _i	3,016

Podlaží

1.NP	
Výška	6,50 m
Zastavěná plocha 37,0×19,25	= 712,25 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 6,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 712,25 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	6,50 × 37,0×19,25	= 4 629,63 m ³
rampa	1,1×18,0×2,2+0,55×8,0×2,2	= 53,24 m ³
střešní prostor	0,85/2 ×37,0×19,25	= 302,71 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 4 985,58 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Nadstandardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Standardní
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄			1,0000
Úprava koeficientu K ₄			
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	–	0,0820
12. Vrata	$0,54 \times 2,30 \%$	+	0,0124
15. Vytápění	$0,54 \times 1,30 \%$	+	0,0070
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		=	0,9334

Ocenění

Základní cena ZC		1 620,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9293
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6	×	0,7308
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9334
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0160
Základní cena upravená ZC _U	=	3 230,– Kč/m ³

$$\text{Cena stavby OP} \times \text{ZC}_U = 16\,103\,420,– \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 33 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 67 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 33,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$16\,103\,420,– \text{ Kč} \times 33,000 \%$	– 5 314 128,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 10 789 290,– Kč

Objekt „E“- skladovací hala – zjištěná cena 10 789 290,– Kč

1.1.7 Objekt „F“- skladovací hala – § 12

Jedná se o skladovací halu situovanou na severním okraji pozemku parc.č. 596/1. Stavba není značena v katastrální mapě.

Objekt je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený, jednolodní, krytý pultovou střechou. K východní fasádě je přistavěna mobilní buňka, která není předmětem ocenění.

Konstrukce stavby je ocelová skeletová, s výplní z zateplených panelů, střecha pultová s plechovou střešní krytinou, v menší části s plechovým podhledem, okna plastová, podlahy

betonové s bezprašnou úpravou. Přístup je po venkovní rampě ze západní strany, sekčními vraty s el. ovládáním, příp. dveřmi vedle vrat.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400 a plynu Vytápění je ústřední s vlastním kotlem na plyn.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1970, je průběžně udržována, v dobrém stavu. Slouží pro skladování, vč. částečného zázemí.

Užitná plocha haly činí dle dostupné projektové dokumentace (archiv stavebního odboru města Zlín) 357 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	125111 Budovy pro průmysl
Kód SKP	46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)
Koeficient změny cen staveb K _i	3,016

Podlaží

1.NP	
Výška	5,80 m
Zastavěná plocha	$(56,4 \times 6,94) - 2 \times (1,21 \times 6,21)$ = 376,39 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 5,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 376,39 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$5,80 \times ((56,4 \times 6,94) - 2 \times (1,21 \times 6,21))$	= 2 183,05 m ³
,střešní prostor	$(7,4 - 5,8) / 2 \times (56,4 \times 6,94 - 2 \times (1,21 \times 6,21))$	= 301,11 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 2 484,16 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	$- 0,0220$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		$= 0,9780$

Ocenění

Základní cena ZC		1 620,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9375
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6	×	0,7828
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9780
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0160
Základní cena upravená ZC _U	=	3 660,– Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 9 092 030,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 54 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 46 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 54,000 \%$	
Odpčet opotřebení	9 092 030,– Kč × 54,000 %	$- 4 909 696,20 \text{ Kč}$
Cena objektu po odečtení opotřebení		$= 4 182 330,– \text{ Kč}$

Objekt „F“ – skladovací hala – zjištěná cena 4 182 330,– Kč

1.1.8 Objekt „G“ administrativní budova – § 12

Jedná se o administrativní objekt situovaný v centrální části pozemku parc.č. 596/1. Stavba není značena v katastrální mapě.

Objekt je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený, krytý částečně sedlovou, částečně pultovou střechou. Jedná se o původní obytný objekt, který byl v průběhu času postupně rozšiřován a upravován. Ve východní části objektu je garáž.

Konstrukce stavby je zděná, střecha s plechovou střešní krytinou, okna plastová, podlahy kryté koberci, příp. dlažbami. Přístup je ze západní strany plastovými dveřmi, z východní strany pak jsou sekční vrata do garáže.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400, plynu, vody a kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním kotlem na plyn.

Původní část stavby dle sdělení na místě pochází asi z 1.pol. 20.stol, v 70. letech pak rozšířena a následně částečně rekonstruována. V současné době je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, obzvláště na východní straně trpí značnou vztlínající vlhkostí. Dříve sloužila pro administrativní účely se zázemím, nyní je vzhledem ke svému stavu nevyužívána (vyjma garáže).

Užitná plocha objektu činí cca 250 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	122 Budovy administrativní
Kód SKP	46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
Koeficient změny cen staveb K _i	3,011

Podlaží

1.NP	
Výška	3,50 m
Zastavěná plocha 15,0×10,0+13,0×10,0	= 280,00 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 280,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP část se 3,5 × 15,0×10,0	
sedlovou střechou	= 525,00 m ³
1.NP část s 2,6 × 13,0×10,0	
pultovou střechou	= 338,00 m ³
střešní prostor části 2,6/2 × 15,0×10,0	
se sedlovou	
střechou	= 195,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem	= 1 058,00 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	– 0,0290
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		<u>= 0,9570</u>

Ocenění

Základní cena ZC		2 807,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9436
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9570
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0110
Základní cena upravená ZC _U	=	<u>7 100,– Kč/m³</u>

Cena stavby OP × ZC_U = 7 511 800,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 74 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 26 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 74,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$7 511 800,– \text{ Kč} \times 74,000 \%$	– 5 558 732,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		<u>= 1 953 070,– Kč</u>

Objekt „G“ administrativní budova – zjištěná cena **1 953 070,– Kč**

1.1.9 Objekt „H“ -administrativní budova – § 12

Jedná se o administrativní budovu situovanou na pozemku parc.č. 596/2.

Objekt je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený, krytý sedlovou střechou.

Konstrukce stavby je zděná, střecha sedlová s bitumenovou střešní krytinou, okna plastová. Podlahy jsou betonové, kryté koberci, příp. dlažbami. Sociální prostory jsou obloženy keramickým obkladem i dlažbou. Podhledy stropu jsou z minerálních kazet. Vnitřní dveře

jsou dřevěné plné, příp. prosklené převážně v ocelových zárubních. Hlavní vstup je ze západní strany, boční pak z východní strany, plastovými dveřmi.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400, plynu, vody a kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním kotlem na plyn. Budova je částečně vybavena klimatizací.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 2002, je průběžně udržována, ve velmi dobrém stavu. Slouží jako administrativní budova se zázemím (kuchyňka, sociální prostory).

Užitná plocha objektu činí cca 130 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	122 Budovy administrativní
Kód SKP	46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
Koeficient změny cen staveb K _i	3,011

Podlaží

1.NP	
Výška	2,60 m
Zastavěná plocha 14,0×11,0	= 154,00 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 154,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	2,60 × 14,0×11,0	= 400,40 m ³
střešní prostor	1,0/2 × 14,0×11,0	= 77,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 477,40 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	– 0,0290
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		= 0,9570

Ocenění

Základní cena ZC		2 807,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9629
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9570
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0110
Základní cena upravená ZC _U	=	8 910,– Kč/m ³

$$\text{Cena stavby OP} \times \text{ZC}_U = 4\,253\,630,– \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 22 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 78 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 22,000 \%$	
Odpočet opotřebení	$4\,253\,630,– \text{ Kč} \times 22,000 \%$	– 935 798,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 3 317 830,– Kč

Objekt „H“ -administrativní budova – zjištěná cena 3 317 830,– Kč

1.1.10 Objekt „I“ -administrativní budova – § 12

Jedná se o administrativní budovu situovanou na pozemku parc.č. 596/3.

Objekt je samostatně stojící, dvoupodlažní, nepodsklepený, krytý sedlovou střechou. Z východní strany je přístavba schodišťového traktu.

Konstrukce stavby je v 1.NP železobetonový skelet s vyzdívkou, 2.NP zděná, střecha sedlová s bitumenovou střešní krytinou, okna plastová. Podlahy jsou betonové, kryté koberci, příp. dlažbami. Sociální prostory jsou obloženy keramickým obkladem i dlažbou. Podhledy stropu jsou převážně z minerálních kazet. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, příp. částečně prosklené v ocelových zárubních. Do objektu vede několik vstupů, ze severní strany (do bufetu), ze západní strany do části se sociálním zázemím, na východě pak ke schodišti do 2.NP. Všechny vstupní dveře jsou dřevěné.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400, plynu, vody a kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním kotlem na plyn. Budova je částečně vybavena klimatizací.

Původní objekt byl (dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu města Zlína) jednopodlažním s pultovou střechou, v roce 2002 proběhl nástavba 2.NP a východní přístavba schodiště pro přístup do 2.NP.

Stavba je průběžně udržována, ve velmi dobrém stavu. Slouží jako administrativní budova se zázemím včetně bufetu (jidelny). .

Užitná plocha objektu činí (dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu města Zlína) 448 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce	monolitická betonová tyčová
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	122 Budovy administrativní
Kód SKP	46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
Koeficient změny cen staveb K _i	3,011

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	3,50 m	22,0×12,3+6,5×3,05 = 290,43 m ²
2.NP	2,40 m	22,0×12,3 = 270,60 m ²
Součet	5,90 m	= 561,03 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 2,97 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 280,52 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	3,50 × (22,0×12,3+6,5×3,05)	= 1 016,49 m ³
2.NP	2,40 × 22,0×12,3	= 649,44 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 1 665,93 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	$- 0,0140$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		$= 0,9860$

Ocenění

Základní cena ZC		2 807,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9435
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9860
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0110
Základní cena upravená ZC _U	=	10 090,– Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 16 809 230,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 22 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 78 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 22,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$16\,809\,230,– \text{ Kč} \times 22,000 \%$	$- 3\,698\,030,60 \text{ Kč}$
Cena objektu po odečtení opotřebení		$= 13\,111\,200,– \text{ Kč}$

Objekt „I“ -administrativní budova – zjištěná cena 13 111 200,– Kč

1.1.11 Objekt „J“ -budova skladu – § 12

Jedná se o objekt skladu situovaný na pozemku parc.č. 610/2.

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, krytý plochou střechou. Objekt je svou východní stranou přistavěn k objektu haly C a svou jižní stranou k objektu haly D.

Konstrukce stavby je zděná, střecha plochá s bitumenovou střešní krytinou, okna plastová, podlahy betonové převážně kryté dlažbami. Přístup je ze severní a západní strany plastovými dveřmi.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400, plynu, vody a kanalizace. Vytápění je ústřední s vlastním kotlem na plyn.

Stavba dle dostupných údajů pochází z roku 1972, je průběžně udržována, v dobrém stavu. Slouží pro skladování, vč. částečného zázemí (kancelář).

Užitná plocha objektu činí cca 140 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1252 Budovy skladů, nádrže a sila
Kód SKP	46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci
Koeficient změny cen staveb K _i	2,968

Podlaží

1.NP

Výška	3,80 m
Zastavěná plocha 19,0×8,0	= 152,00 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 3,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 152,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	3,80 × 19,0×8,0	= 577,60 m ³
------	-----------------	-------------------------

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní	
3. Stropy	13,80 %	Standardní	
4. Krov, střecha	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní	85 %
		Nevyskytuje se	15 %
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,40 %	Standardní	
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se	
13. Okna	3,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄			1,0000
Úprava koeficientu K ₄			
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \% \times 15 \%$	–	0,0044
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	–	0,0300
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		=	0,9476

Ocenění

Základní cena ZC		2 231,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9634
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,8526
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9476
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,9680
Základní cena upravená ZC _U	=	5 320,– Kč/m ³

Cena stavby OP × ZC_U = 3 072 830,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 52 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 48 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 52,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$3\,072\,830,– \text{ Kč} \times 52,000 \%$	– 1 597 871,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 1 474 960,– Kč

Objekt „J“ -budova skladu – zjištěná cena 1 474 960,– Kč

1.1.12 Objekt „K“ -bývalá kotelna – § 12

Jedná se o objekt původní kotelny areálu situovaný na pozemku parc.č. 598/4.

Objekt je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený (i když část podlaží je zapuštěná do terénu), krytý sedlovou střechou.

Konstrukce stavby je ocelová skeletová s kovovou nezateplenou výplní a s podezdívkou, v části zděná, střecha sedlová s plechovou střešní krytinou, v menší části s plechovým podhledem, okna jednoduchá ocelová, podlahy betonové. Přístup je ze severní strany ocelovými dveřmi, ze západní strany (v nižší úrovni) sekčními vraty pod stříškou.

Objekt je napojen na areálové rozvody el.energie 230/400, plynu, vody i kanalizace. Není vytápěn.

Stavba dle sdělení vlastníka pochází z roku 1985, vzhledem k dlouhodobé absenci údržby je v podprůměrném stavebně-technickém stavu. V současnosti objekt není využíván.

Užitná plocha objektu činí cca 205 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ B ₂ . budovy nebytové ostatní
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9.1 budovy ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	2,975

Podlaží

1.NP	
Výška	6,20 m
Zastavěná plocha 18,0×12,5	= 225,00 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	= 6,20 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 225,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	6,20 × 18,0×12,5	= 1 395,00 m ³
střešní prostor	1,2/2 × 18,0×12,5	= 135,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 1 530,00 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	7,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	21,80 %	Standardní
3. Stropy	11,90 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha	5,40 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,80 %	Standardní
10. Schody	2,30 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,30 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	3,10 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,90 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,60 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4		1,0000
Úprava koeficientu K_4		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 11,90 \%$	– 0,1190
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	– 0,0430
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	– 0,0290
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,60 \%$	– 0,0160
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	– 0,0380
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	– 0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		= 0,6870
Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.		
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		0,8000

Ocenění

Základní cena ZC	2 830,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	× 1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$	× 0,9493
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$	× 0,6387
Koeficient vybavení stavby K_4	× 0,8000
Polohový koeficient K_5	× 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	× 2,9750
Základní cena upravená ZC_U	= 4 640,– Kč/m ³

Cena stavby $OP \times ZC_U$ = 7 099 200,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	= 39 roků	
Opotřebení	O	= 70,000 %	
Odpočet opotřebení	7 099 200,– Kč	× 70,000 %	– 4 969 440,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení			= 2 129 760,– Kč

Objekt „K“ -bývalá kotelna – zjištěná cena 2 129 760,– Kč

1.1.13 Přístřešek u haly B – § 16

Jedná se o skladovací přístřešek, přistavěný ze severní strany k hale B. Přístřešek je ocelové konstrukce s plechovou střešní krytinou. Byl realizován současně s halou B, ale v roce 2013 prošel renovací (výměna sklolaminátové krytina za plechovou trapézovou, nové nátěry, osvětlení). Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–G
Svislá nosná konstrukce	přístřešky
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Koeficient vybavení stavby K_4	1,000
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny cen staveb K_i 2,975

Podlaží

1.NP

Výška

4,50 m

Zastavěná plocha 23,0×6,5

= 149,50 m²

Obestavěný prostor OP

1.NP 4,50 × 23,0×6,5

= 672,75 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov	33,50 %	Standardní
5. Krytina	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4

1,0000

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4

= 1,0000

Ocenění

Základní cena ZC

750,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4

× 1,0000

Polohový koeficient K_5

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i

× 2,9750

Základní cena upravená ZC_U

= 2 450,- Kč/m³

Cena stavby OP × ZC_U

= 1 648 240,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří

$S = 52$ roků

Předpokládaná další životnost

$D = 28$ roků

Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 65,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$1\,648\,240,- \text{ Kč} \times 65,000 \%$	– 1 071 356,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 576 880,- Kč
Přístřešek u haly B – zjištěná cena		576 880,- Kč

1.1.14 Hospodářská vedlejší stavba – § 16

Jedná se o hospodářskou vedlejší stavbu na pozemku parc.č. 603/1, který je v současnosti oplocen a je využíván k chovu slepic. Tato vedlejší stavba doplňuje užívání pozemku. Je zděné konstrukce, krytá sedlovou střechou s taškovou krytinou. K severovýchodnímu rohu je přistavěno komínové těleso. Objekt je v horším stavebně -technickém stavu. Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–A
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	umožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,926
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1.NP	
Výška	2,20 m
Zastavěná plocha	20,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$2,20 \times 20$	= 44,00 m ³
střešní prostor	$1,6/2 \times 20$	= 16,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 60,00 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	30,40 %	Standardní
3. Stropy	19,30 %	Standardní
4. Krov	10,80 %	Standardní
5. Krytina	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,90 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	4,90 %	Standardní
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se
9. Dveře	3,10 %	Podstandardní
10. Okna	1,00 %	Standardní
11. Podlahy	6,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4		1,0000
Úprava koeficientu K_4		
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	– 0,0380
9. Dveře	$-0,54 \times 3,10 \%$	– 0,0167
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		= 0,9263

Ocenění

Základní cena ZC	1 250,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	× 0,9263
Polohový koeficient K_5	× 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	× 2,9750
Základní cena upravená ZC_U	= 3 790,– Kč/m ³

Cena stavby $OP \times ZC_U$ = 227 400,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení O	= 70,000 %	
Odpočet opotřebení	227 400,– Kč × 70,000 %	– 159 180,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 68 220,– Kč

Hospodářská vedlejší stavba – zjištěná cena 68 220,– Kč

1.1.15 Zpevněné asfaltové plochy – § 18

Jedná se o zpevněné asfaltové plochy na většině volných ploch areálu, převážně na pozemku parc.č.596/1, částečně i na pozemcích parc.č. 589/2 a 610/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Základní jednotková cena ZJC	270,– Kč/m ²
Množství M	4 100,00 m ²
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	3,185

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	1 107 000,– Kč
Korekce základní ceny	
Polohový koeficient K_5	× 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	× 3,1850
Cena stavby	= 3 878 370,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	85,000 %	
Odpočet opotřebení	3 878 370,– Kč	×	85,000 %	– 3 296 610,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		581 760,– Kč
Zpevněné asfaltové plochy – zjištěná cena				581 760,– Kč

1.1.16 Zpevněné plochy z betonových panelů – § 18

Jedná se o zpevněnou plochu v jižní části pozemku parc.č. 610/1, západně od haly D.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Základní jednotková cena ZJC	340,– Kč/m
Množství M	500,00 m
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K _i	3,344

Ocenění

Základní cena M × ZJC		170 000,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,3440
Cena stavby	=	625 330,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	65,000 %	
Odpočet opotřebení	625 330,– Kč	×	65,000 %	– 406 460,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		218 870,– Kč
Zpevněné plochy z betonových panelů – zjištěná cena				218 870,– Kč

1.1.17 Zpevněné plochy ze zámkové dlažby s poškozením mezi objekty E, J, D – § 18

Jedná se o zpevněnou plochu z šedé zámkové dlažby, povrchově poškozenou, v severní části pozemku parc.č. 610/1, mezi halou E, halou D a objektem J.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Základní jednotková cena ZJC	340,– Kč/m
Množství M	1 150,00 m
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K _i	3,344

Ocenění

Základní cena M × ZJC		391 000,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,3440
Cena stavby	=	1 438 250,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	14 roků	
Opotřebení	O	=	75,000 %	
Odpočet opotřebení	1 438 250,– Kč × 75,000 %	–	1 078 690,– Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	359 560,– Kč	

Zpevněné plochy ze zámkové dlažby s poškozením mezi objekty E, J, D – zjištěná cena **359 560,– Kč**

1.1.18 Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu F – § 18

Jedná se o povrch nájezdové rampy do haly F, ze západní strany haly, na pozemku parc.č. 610/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Základní jednotková cena ZJC	515,– Kč/m ²
Množství M	70,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,185

Ocenění

Základní cena M × ZJC		36 050,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,1850
Cena stavby	=	126 300,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	=	50,000 %	
Odpočet opotřebení	126 300,– Kč × 50,000 %	–	63 150,– Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	63 150,– Kč	

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu F – zjištěná cena **63 150,– Kč**

1.1.19 Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu H – § 18

Jedná se o plochu ze zámkové dlažby u objektu H, na pozemku parc.č. 596/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Základní jednotková cena ZJC	340,– Kč/m
Množství M	160,00 m
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K _i	3,344

Ocenění

Základní cena M × ZJC		54 400,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,3440
Cena stavby	=	200 100,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	23 roků	
Opotřebení	O	=	35,000 %	
Odpočet opotřebení	200 100,– Kč × 35,000 %	–	70 040,– Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	130 060,– Kč	

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu H – zjištěná cena **130 060,– Kč**

1.1.20 Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu A – § 18

Jedná se o parkoviště ze zámkové dlažby u severní fasády haly A, u vjezdu do areálu, na pozemku parc.č. 596/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Základní jednotková cena ZJC	515,– Kč/m ²
Množství M	120,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,185

Ocenění

Základní cena M × ZJC		61 800,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,1850
Cena stavby	=	216 520,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	13 roků	
Opotřebení	O	=	35,000 %	
Odpočet opotřebení	216 520,- Kč	×	35,000 %	– 75 780,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		140 740,- Kč

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu A – zjištěná cena **140 740,- Kč**

1.1.21 Oplocení z pletiva na ocelových sloupcích – § 18

Jedná se o oplocení kolcem části areálu, pletivo na ocelových pozinkovaných sloupcích v betonových základech, na betonové podezdívce. Výška oplocení je 2 m, nad pletivem ještě cca 40 cm ze dvou ostnatých drátů. výška podezdívky cca 30 cm. Dle sdělení vlastníka realizace kolem roku 2009.

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek	
Základní jednotková cena ZJC	450,- Kč/m ² PP
Množství M	250×2 = 500,00 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,445

Ocenění

Základní cena M × ZJC		225 000,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4450
Cena stavby	=	852 640,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	15 roků	
Opotřebení	O	=	55,000 %	
Odpočet opotřebení	852 640,- Kč	×	55,000 %	– 468 950,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		383 690,- Kč

Oplocení z pletiva na ocelových sloupcích – zjištěná cena **383 690,- Kč**

1.1.22 Oplocení z kovových profilů – § 18

Jedná se o oplocení z rámců s kovovými profily, a to v části u vjezdu do areálu, na kterou navazuje oplocení stejného provedení před domem čp. 50 (oceňováno v Oddíle2). Dle sdělení vlastníka realizace kolem roku 2009.

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3.1 Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	
Základní jednotková cena ZJC	840,- Kč/m ²
Množství M	10,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,100

Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$ 8 400,– Kč

Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	31 830,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	15 roků	
Opotřebení	O	=	40,000 %	
Odpočet opotřebení	31 830,– Kč	×	40,000 %	– 12 730,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		19 100,– Kč

Oplocení z kovových profilů – zjištěná cena 19 100,– Kč

1.1.23 Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – § 18

Jedná se o hlavní vjezd do areálu od severovýchodu, pojezdová vrata s el. pohonem, stejného provedení jako navazující plot, tj. kovový rám s kovovými profily. Realizováno spolu s oplocením kolem roku 2009.

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6.2 Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení

Základní jednotková cena ZJC	6 900,– Kč/kus
Množství M	1,00 kus
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$ 6 900,– Kč

Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	26 150,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	15 roků	
Opotřebení	O	=	40,000 %	
Odpočet opotřebení	26 150,– Kč	×	40,000 %	– 10 460,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		15 690,– Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – zjištěná cena **15 690,– Kč**

1.1.24 Elektrický pohon u vrátek a vrat – § 18

Jedná se o el. pohon hlavní vjezdové brány.

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.7 Elektrický pohon u vrátek a vrat

Základní jednotková cena ZJC	5 800,– Kč/kus
Množství M	1,00 kus
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,445

Ocenění

Základní cena M × ZJC		5 800,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4450
Cena stavby	=	21 980,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	15 roků	
Opotřebení	O	=	55,000 %	
Odpočet opotřebení	21 980,– Kč	×	55,000 %	– 12 090,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		9 890,– Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat – zjištěná cena **9 890,– Kč**

1.1.25 Rekapitulace cen

Výsledná cena

1. Pozemky na LV číslo 174	17 617 980,– Kč
2. Hlavní stavby	
2.1. Objekt „A“ - výrobní a skladovací hala	8 865 680,– Kč
2.2. Objekt „B“ - skladovací hala	25 733 720,– Kč
2.3. Objekt „C“ - výrobní a skladovací hala	11 457 540,– Kč
2.4. Objekt „D“ - skladovací hala	11 577 520,– Kč
2.5. Objekt „E“ - skladovací hala	10 789 290,– Kč
2.6. Objekt „F“ - skladovací hala	4 182 330,– Kč
2.7. Objekt „G“ administrativní budova	1 953 070,– Kč

2.8. Objekt „H“ -administrativní budova	3 317 830,- Kč
2.9. Objekt „I“ -administrativní budova	13 111 200,- Kč
2.10. Objekt „J“ -budova skladu	1 474 960,- Kč
2.11. Objekt „K“ -bývalá kotelna	2 129 760,- Kč
3. Vedlejší stavby	
3.1. Přístřešek u haly B	576 880,- Kč
3.2. Hospodářská vedlejší stavba	68 220,- Kč
4. Venkovní úpravy	
4.1. Zpevněné asfaltové plochy	581 760,- Kč
4.2. Zpevněné plochy z betonových panelů	218 870,- Kč
4.3. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby s poškozením mezi objekty E, J, D	359 560,- Kč
4.4. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu F	63 150,- Kč
4.5. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu H	130 060,- Kč
4.6. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u objektu A	140 740,- Kč
4.7. Oplocení z pletiva na ocelových sloupcích	383 690,- Kč
4.8. Oplocení z kovových profilů	19 100,- Kč
4.9. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	15 690,- Kč
4.10. Elektrický pohon u vrátek a vrat	9 890,- Kč
Výsledná cena činí celkem	114 778 490,- Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	114 778 490,- Kč

1.2 Ocenění výnosovým způsobem

Podstata ocenění výnosovým způsobem tkví ve zjištění, jakou částku bychom museli investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovité věci jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitá věc. Výnosová hodnota je tedy součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Pronajímatelné plochy:

Užitné plochy provozní (haly A, B, C, D, E, F, sklad J, garáž v objektu G: 7 394 m²

Užitné plochy administrativního typu a sociálního zázemí (objekty H a I): 578 m²

Užitná plocha objektů celkem: 7 972 m².

Pozn. objekty K a G nejsou z důvodu jejich stavebně - technického stavu uvažovány pro pronájem.

Zpevněné plochy manipulační, skladovací, komunikační: 6 100 m².

Pozemky celkem 19 609 m².

Větší část areálu je v současnosti pronajímána. Nájemní smlouvy nebyly znalkyni k dispozici. Dle podkladů poskytnutých vlastníkem/pronajímatelem činí výše nájemného u provozních ploch 850,- Kč/m²/rok pro prostory v hale A, hale B, 1000,- Kč/m²/rok pro prostory v hale C, 800,-Kč/m²/rok pro prostory v hale D (suterén za 480,- Kč/m²/rok), venkovní manipulační a komunikační plochy za 300,-Kč/m²/rok, prostory kancelářského typu pak 1500,-Kč/m²/rok.

Obvyklé nájemné v daném místě a čase za pronájem nebytových prostor v nemovitých věcech obdobného vybavení, typu výroba a skladování, se pohybuje v rozmezí 700,- až 1200,- Kč/m²/rok, v závislosti na stavu nemovité věci, lokalitě, dopravní dostupnosti apod.

Obvyklé nájemné v daném místě a čase za pronájem nebytových prostor kancelářského typu se zázemím se pohybuje v rozmezí 1000,- až 2000,- Kč/m²/rok, v závislosti převážně na lokalitě, a také pak na stavu a vybavení kanceláří a zázemí,

Obvyklé nájemné za venkovní zpevněné plochy se pohybuje v rozmezí 100,- až 300,- Kč/m²/rok, v závislosti na lokalitě, typu a stavu zpevněné plochy, dopravní dostupnosti apod.

Z průzkumu trhu je patrné, že výše nájemného nebytových prostor sdělená vlastníkem je tedy v rozmezí obvyklé ceny v daném místě a čase, s přihlédnutím ke všem okolnostem (lokalitě, stavu, vybavení, dopravní dostupnosti, apod.). Tato výše je tedy uvažována ve výpočtu výnosové hodnoty pro stanovení ročního užítu- výnosů z pronájmu. Výše nájemného za venkovní zpevněné plochy je uvažována v nižší výši, a to z důvodu většího opotřebení, příp.i mechanického poškození těchto ploch v areálu.

V ročních nákladech je uvažována daň z nemovitých věcí, kterou platí vlastník/pronajímatel, na základě daňového přiznání. Pojištění není dle sdělení vlastníka sjednáno, nicméně v metodice ocenění výnosovou metodou by mělo být uvažováno a tudíž je dále ve výpočtu stanoveno odhadem z reprodukční ceny staveb. Údržba a opravy jsou dle poskytnutých interních podkladů vlastníka od roku 1999 do současnosti v průměru 930.000,- Kč ročně. Vzhledem k velikosti areálu je také uvažováno s náklady za správu nemovitých věcí.

Při stanovení míry kapitalizace je přihlédnuto k příloze č. 22 Oceňovací vyhlášky, je zde také zohledněna úprava na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové plochy (+0,5%), a také úprava z důvodu víceúčelového užití (+0,5%).

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
Výměry pronajímaných ploch			
Kancelářské plochy		m ²	578,00
Provozní plochy		m ²	7 394,00
Ostatních plochy		m ²	6 100,00
Výměry celkem		m²	14 072,00
Výnosy z pronajímaných ploch			
Kancelářské plochy			
Kancelářské prostory a sociální zázemí- objekty H a I (125,-Kč/m ² /měsíc)	1 500,00 Kč × 578,00 m ²	Kč/rok	867 000,–
Provozní plochy			
Provozní/skladovací prostory -haly A, B, C, D, E, F, sklad J, garáž v objektu G (70,- Kč/m ² /měsíc)	850,00 Kč × 7 394,00 m ²	Kč/rok	6 284 900,–
Ostatní plochy			
Pozemky -manipulační a komunikační plochy (12,50 Kč/m ² /měsíc)	150,00 Kč × 6 100,00 m ²	Kč/rok	915 000,–

Výnosy celkem	VC	Kč/rok	8 066 900,–
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	85,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	6 856 870,–
Roční náklady na dosažení příjmů			
Reprodukční cena	C_R	Kč	217 574 490,–
Náklady na údržbu		Kč/rok	930 000,–
Pojištění	$C_R \times 0,05 \%$	Kč/rok	108 787,25
Daň z nemovitosti		Kč/rok	138 139,–
Ostatní náklady		Kč/rok	120 000,–
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	1 296 926,25
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	5 559 943,75
Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou			
Úroková míra	i		0,0750
Výnosová hodnota	V / i	Kč	74 132 580,–

1.3 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovité věci je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Užitné plochy provozní (haly A, B, C, D, E, F, sklad J, objekt K): 7 599 m²

Užitné plochy administrativního typu a sociálního zázemí (objekty G, H a I): 828 m²

Užitná plocha objektů celkem: 8 427 m².

Zpevněné plochy manipulační, skladovací, komunikační: 6 100 m².

Pozemky celkem 19 609 m².

Srovnatelné nemovité věci

1. Průmyslový areál, Zlín-Jaroslavice

Prodej průmyslového areálu, 2 000 m²

Návrší, Zlín - Jaroslavice

19 800 000 Kč (9 900 Kč za m²)

Na základě výhradního zastoupení nabízíme k prodeji průmyslový areál ve Zlíně – Jaroslavicích. Areál o celkové výměře 8 154 m² je oplocený a nabízí volné manipulační a

skladové plochy, zpevněné a zastavěné plochy, výrobní plochy. Dále se zde nachází budova o zastavěné ploše 850 m², která je rozdělena do dvou podlaží a byla využívána v přízemí na stopařskou výrobu a v patře restaurace s kuchyní a bowlingem, dále kancelářské zázemí.

Na pozemku se dále nachází menší budova o výměře 120 m² pro využití výroby a zastřešená konstrukce využívaná jako seník o výměře 420 m². Velkorysá výměra pozemku umožňuje rozšíření výrobních, nebo skladovacích kapacit s dostatkem manipulační a parkovací plochy.

Celková cena: 19 800 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 9 900 Kč

Aktualizace: 28.01.2024

ID: 990885196

Stav: Rezervováno

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 1400 m²

Užitná plocha: 2000 m²

Plocha zahrady: 8154 m²



2. Skladovací prostory, Veselá

Prodej skladového prostoru 1 593 m²

Veselá, okres Zlín

13 500 000 Kč (8 474 Kč za m²)

Prodej haly pro skladování i výrobu.

Budova o zastavěné ploše 1593 m², po vnitřní rekonstrukci v roce 2019 (rozvody elektřiny, průmyslová podlaha, sekční vrata, napojení na inženýrské sítě).

Hala má železobetonovou konstrukci se světlou výškou 6,6 m a výškou vstupních vrat 4,5 m.

K Hale náleží prostorný přístřešek se světlou výškou 4,85 m.

Průmyslový areál, ve kterém se hala nachází je oplocený, uzamčený, přístup pro vlastníky je možný 24/7.

Celková cena: 14 000 000 Kč za nemovitost (k jednání)

Cena za m²: 8 788 Kč

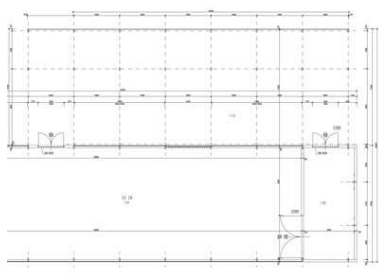
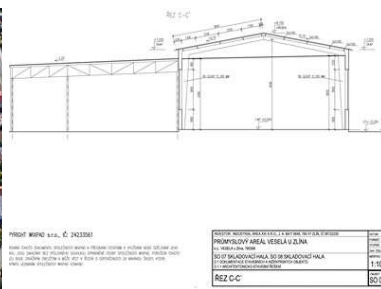
Aktualizace: 29.01.2024

ID: 28833100

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Přízemní
Užitná plocha: 1593 m²
Parkování: 6
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Lokální elektrické
Telekomunikace: Internet
Elektrina: 230V
Komunikace: Asfaltová
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná



3. Průmyslový areál, Luhačovice-Řetechov

Prodej výrobního areálu, 1 700 m²
Luhačovice - Řetechov, okres Zlín
9 300 000 Kč (5 471 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji výrobní areál o celkové ploše cca 5000 m², který se nachází v okrajové části obce Řetechov u Luhačovic. Areál se skládá ze samostatného objektu, který je nyní využíván víceúčelově. Z části se jedná o výrobu, sklady, pneuservis a kanceláře. Celková zastavěná plocha areálu je 1190 m². První podlaží má z větší části lité betonové podlahy. Výšky stropů v prvním podlaží je 2,8 m – zde jsou převážně skladovací a výrobní prostory. Dále jsou v přízemí objektu kanceláře a technické zázemí. V 2. NP. je k dispozici plocha o výměře cca 1000 m², která není zateplená a výška stropu je zde cca 4,5 m. Objekt je cihlový z roku cca 1954. Střechová krytina- betontaška. Objekt je napojen na elektřinu 220/380 V, obecní vodovod, kanalizaci i plyn. Topení je v části objektu plynové. Areál nabízí široké spektrum využití a dostupnosti i pro nákladní dopravu.

Celková cena: 9 300 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 5 471 Kč
Aktualizace: 22.01.2024
ID: 146602076
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Patrový
Plocha zastavěná: 1190 m²
Užitná plocha: 1700 m²
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Lokální plynové
Plyn: Plynovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Elektřina: 400V
Komunikace: Asfaltová
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná



4. Průmyslový areál, Hulín-Záhlinice

Prodej skladového prostoru 35 385 m²
Hulín - Záhlinice, okres Kroměříž

Dovolujeme si Vám nabídnout zemědělský areál včetně manipulačních ploch o výměře 28 751 m² plus jednotlivé haly s celkovou výměrou 6 634 m² v okrajové části obce Záhlinice u Hulína. Areál je dobře přístupný po obecní asfaltové komunikaci.

Na ploše pozemku se nachází 9 hal a vjezdová vrátnice. El. trafo zajišťující dodávky el. proudu. V jednotlivých případech jsou haly plně funkční a ostatní na částečnou rekonstrukci dle způsobu využití. Haly o rozměru 1241 m², 538 m², 293 m², 277 m², 216 m², 616 m², 2 621 m², 1809 m², 2 985 m² a vrátnice 38 m². Mezi objekty je administrativní budova, skladovací haly s vysokou světlou výškou, apod. Areál skýtá mnoho možností pro realizaci podnikatelské činnosti.

Celková plocha 35 385 m²

Manipulační plocha 28 751 m²

Zastavěná plocha 6 634 m²

Haly o rozměru 1241 m², 538 m², 293 m², 277 m², 216 m², 616 m², 2 621 m², 1809 m², 2 985 m² a vrátnice 38 m².

Způsob využití

Dílny, administrativa – kanceláře, garáže, mycí rampa, sklad pohonných hmot,

mechanizovaný sklad píce, sklad a třídírna kovových odpadů.
Trafo 400 KVA
Vodovod 90
Hydrant 4



5. Hluk

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Průmyslový areál, Zlín-Jaroslavice	
Cena nemovité věci (CN)	19 800 000,– Kč
Plocha (P)	2 000,00
K_{polohy}	1,01
$K_{přístupu}$	1,00
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,03
$K_{administrativně-sociální\ zázemí}$	1,00
$K_{příslušenství}$	0,95
$K_{zpevněných\ ploch}$	1,01
$K_{pozemků\ (volných)}$	1,10
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	9 783,04 Kč

2. Skladovací prostory, Veselá	
Cena nemovité věci (CN)	13 500 000,– Kč
Plocha (P)	1 593,00
K_{polohy}	1,03
$K_{přístupu}$	1,00
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,05
$K_{administrativně-sociální\ zázemí}$	1,03
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{zpevněných\ ploch}$	1,01
$K_{pozemků\ (volných)}$	1,15
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	9 868,33 Kč

3. Průmyslový areál, Luhačovice-Řetečov	
Cena nemovité věci (CN)	9 300 000,– Kč
Plocha (P)	1 700,00
K_{polohy}	1,10
$K_{přístupu}$	1,00
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,10
$K_{administrativně-sociální\ zázemí}$	1,00
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{zpevněných\ ploch}$	1,01
$K_{pozemků\ (volných)}$	1,10
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	6 618,75 Kč

4. Průmyslový areál, Hulín-Záhlinice	
Cena nemovité věci (CN)	62 000 000,– Kč
Plocha (P)	6 634,00
K_{polohy}	1,05
$K_{přístupu}$	1,00
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,15
$K_{administrativně-sociální\ zázemí}$	1,00
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{zpevněných\ ploch}$	1,02
$K_{pozemků\ (volných)}$	0,85
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	8 805,72 Kč

5. Hluk	
Cena nemovité věci (CN)	106 000 000,– Kč
Plocha (P)	4 602,00
K_{polohy}	1,05
$K_{přístupu}$	1,00
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	0,60
$K_{administrativně-sociální\ zázemí}$	0,90
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{zpevněných\ ploch}$	1,01
$K_{pozemků\ (volných)}$	1,10
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	13 058,67 Kč

kde $JC = (CN / P) \times (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{stavu\ a\ vybavení} \times K_{administrativně-sociální\ zázemí} \times K_{příslušenství} \times K_{zpevněných\ ploch} \times K_{pozemků\ (volných)} \times K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny})$

Minimální jednotková cena za m²

Průměrná jednotková cena za m²

$\Sigma JC / 5$

6 618,75 Kč

9 626,90 Kč

Maximální jednotková cena za m ²		13 058,67 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	8 770,– Kč
Jednotkové množství	V	8 427,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	73 904 790,– Kč
Porovnávací hodnota		73 904 790,– Kč

1.4 Oddíl 1) LV 174, kat. území Lužkovice – celkem

Rekapitulace cen

1. Ocenění nákladovým způsobem	114 778 490,– Kč
2. Ocenění výnosovým způsobem	74 132 580,– Kč
3. Ocenění porovnávacím způsobem	73 904 790,– Kč
Tržní hodnota	74 000 000,– Kč

2. Oddíl 2) LV 116, kat. území Klečůvka

Rodinný dům č.p. 50 s pozemkem

Umístění nemovitosti

Kraj	Zlínský
Obec	Zlín
Katastrální území	Klečůvka (666041)
Část obce	Zlín
PSČ	760 01
List vlastnictví číslo	116
Vlastník	VLTAHA HOLDING a.s. U Habrovky 247/11, Krč, 14000 Praha 4

2.1 Ocenění nákladovým způsobem

Popis nákladové metody viz Oddíl v1).

2.1.1 Pozemky na LV číslo 116 – § 2, 6

Jedná se o:

- pozemek parc.č. 407, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 104 m², jehož součástí je stavba: Klečůvka, č.p. 50, rod. dům, oceňovaná zvlášť,
- pozemek parc.č. 408, druhu zahrada, o výměře 385 m², užívaný jako zahrada u rodinného domu č.p. 50, jde o zatravněnou plochu, na severním okraji lemovanou stěnou z tují.

Oba pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 50, a jsou pod částečným společným oplocením, na okraji průmyslového areálu, oceňovaného v Oddíle 1).

V platném Územním plánu města (po vydání Změny č.5) se pozemky nacházejí ve stabilizovaných plochách BI- Plochy bydlení individuálního. Blíže viz příloha.

Pozemky jsou oceňovány dle platné Cenové mapy stavebních pozemků města Zlína, vydané pod č.13, platné od 1.1.2024. Blíže viz příloha.

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
407	zastavěná plocha a nádvoří	104	1 100,–	114 400,–
408	zahrada	385	1 100,–	423 500,–
	Součet	489		537 900,–

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – vlastní území				+	200 %	
Úprava celkem				+	200 %	× 3,000
				Zákl. cena [Kč/m ²]		
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
408	zahrada	65600	385	10,34	31,0200	11 940,–

Součet cen všech typů pozemků = **549 840,– Kč**

Pozemky na LV číslo 116 – zjištěná cena **549 840,– Kč**

2.1.2 Rodinný dům č.p. 50 – § 13

Jedná se o rodinný dům na parc.č.407, postavený na půdorysu původního domu z 1.poloviny minulého století, před asi 15 lety. Objekt slouží jako byt správce sousedního průmyslového areálu (LV 174, k.ú. Lužkovice).

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, jednopodlažní, nepravidelného půdorysu, krytá sedlovou střechou. Objekt je zděné konstrukce z tvárnic Ytong, vnější úprava pláště objektu: perlinka, lepidlo a zateplení pláště je z polystyrenu. Stropy jsou dřevěné trámové, krov sedlový, střešní krytina bitumenová. Okna i vstupní dveře jsou plastové, okna jsou vybavena vnějšími žaluziemi.

Objekt dispozičně obsahuje jednu bytovou jednotku 3+kk. Sestává ze zádveří, obývacího pokoje s navazujícím kuch. koutem, koupelny a dvou pokojů. V obývacím pokoji jsou instalována krbová kamna. Ve všech třech obytných místnostech je podlaha kryta kobercem, pod krbovými kamny je dlažba, v kuchyni je dlažba. Kuchyňský kout je vybaven rohovou kuch. linkou a jídelním koutem, za linkou je na části stěny obklad. Koupelny je obložena keramickým obkladem a dlažbou a je vybavena vanou, dvojumyvadlem, proskleným sprchovým koutem, WC a bidetem. Vnitřní dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních.

Objekt je napojen na el. energii, obecní vodovod, odpady jsou svedeny do kanalizace s čističkou, napojenou dále na místní vodoteč. Vytápění je el. podlahové, příp. lokální krbovými kamny, ohřev vody solárním systémem s el. dohřevem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	typ A
Konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Typ střechy	se sklonitou střechou

Podkroví	nemá podkroví
Podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	111 Budovy jednobytové
Kód SKP	46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny cen staveb K_i	3,082

Podlaží

1.NP	
Výška	3,00 m
Zastavěná plocha	104,00 m ²

Obestavěný prostor OP

Obestavěný prostor	= 380,00 m ³
--------------------	-------------------------

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,20 %	Standardní
2. Zdivo	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytina	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Nevyskytuje se
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4		1,0000
Úprava koeficientu K_4		
8. Fasádní omítky	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \%$	– 0,0280
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050

11. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	– 0,0100
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 3,40 \%$	– 0,0184
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		<u>= 0,9336</u>

Ocenění

Základní cena ZC	2 290,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	× 0,9336
Polohový koeficient K_5	× 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	× 3,0820
Základní cena upravená ZC_U	<u>= 7 250,– Kč/m³</u>

Cena stavby $OP \times ZC_U$ = 2 755 000,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 16 roků
Předpokládaná další životnost	D = 84 roků
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 16,000 \%$
Odpčet opotřebení	$2\,755\,000,– \text{ Kč} \times 16,000 \%$
Cena objektu po odečtení opotřebení	<u>– 440 800,– Kč</u> = 2 314 200,– Kč

Rodinný dům č.p. 50 – zjištěná cena 2 314 200,– Kč

2.1.3 Venkovní úpravy – § 18

Jedná se o přípojku el. energie, přípojku vody, kanalizace, čističku odpadních vod.

Ocenění

Cena stavby Rodinný dům č.p. 50	2 314 200,– Kč
Podíl z ceny stavby	× 3,5 %
Cena venkovních úprav	<u>= 81 000,– Kč</u>
Venkovní úpravy – zjištěná cena	81 000,– Kč

2.1.4 Oplocení z kovových profilů – § 18

Jedná e o oplocení z kovových profilů na masivních kovových sloupcích , a to v části u vjezdu a před rodinným domem čp. 50, na východní hranici pozemku parc.č. 408, na kterou dále navazuje pojezdová brána stejného provedení, oceňovaná v Oddílu 1).

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3.1 Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	
Základní jednotková cena ZJC	840,– Kč/m ²
Množství M	20,00 m ²
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	111 Budovy jednobytové
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,082

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$			16 800,– Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K_5	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0820	
Cena stavby	=		56 960,– Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Stáří	S	= 15 roků	
Opotřebení	O	= 40,000 %	
Odpočet opotřebení	56 960,– Kč × 40,000 %	–	22 780,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=		34 180,– Kč
Oplocení z kovových profilů – zjištěná cena			34 180,– Kč

2.1.5 Rekapitulace cen

Výsledná cena

1. Pozemky na LV číslo 116	549 840,– Kč
2. Rodinný dům č.p. 50	2 314 200,– Kč
3. Venkovní úpravy	
3.1. Venkovní úpravy	81 000,– Kč
3.2. Oplocení z kovových profilů	34 180,– Kč
Výsledná cena činí celkem	2 979 220,– Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	2 979 220,– Kč

2.2 Ocenění výnosovým způsobem

Popis výnosové metody viz Oddíl 1).

Užitná plocha objektu činí 83 m².

Objekt není pronajímán.

Obvyklé nájemné v daném místě a čase za pronájem obdobných bytových prostor se pohybuje v rozmezí 1300,- až 2400,- Kč/m²/rok, v závislosti převážně na lokalitě, a také pak na stavu a vybavení. Pro daný případ je zohledněno poněkud nevýhodné umístění rodinného domu na okraji průmyslového areálu, s nímž je prakticky propojen.

V ročních nákladech je uvažována daň z nemovitých věcí, propočtená dle daňových zákonů. Náklady na údržbu/opravy a pojištění jsou stanoveny odborným odhadem z reprodukční ceny stavby.

Při stanovení míry kapitalizace je přihlédnuto k příloze č. 22 Oceňovací vyhlášky.

Výpočet ceny výnosovým způsobem
Výměry pronajímaných ploch

Obytné plochy		m ²	83,00
Výnosy z pronajímaných ploch (VC)			
Obytné plochy			
Obytné prostory	1 750,00 Kč × 83,00 m ²	Kč/rok	145 250,–
Roční náklady na dosažení příjmů			
Reprodukční cena	C _R	Kč	2 755 000,–
Náklady na údržbu	C _R × 0,50 %	Kč/rok	13 775,–
Pojištění	C _R × 0,05 %	Kč/rok	1 377,50
Daň z nemovitosti		Kč/rok	728,–
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	15 880,50
Čisté výnosy	V = VC – N_R	Kč/rok	129 369,50
Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou			
Úroková míra	i		0,0450
Výnosová hodnota	V / i	Kč	2 874 880,–

2.3 Ocenění porovnávacím způsobem

Popis porovnávací metody viz Oddíl 1).

Užitná plocha rodinného domu 83 m².

Pozemky celkem 489 m², z toho zahrada 385 m².

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, Želechovice nad Dřevnicí, KUPNÍ 2020

V-5478/2020-705 (LISTINY)podání:30.6.2020

cena:3 400 000 Kč

LV: 931

katastr. pracoviště: Zlín (705)

Plocha Cena/m²

Cena

STAVBA: Osvobození 341, Želechovice nad Dřevnicí, okr. Zlín (rodinný dům)

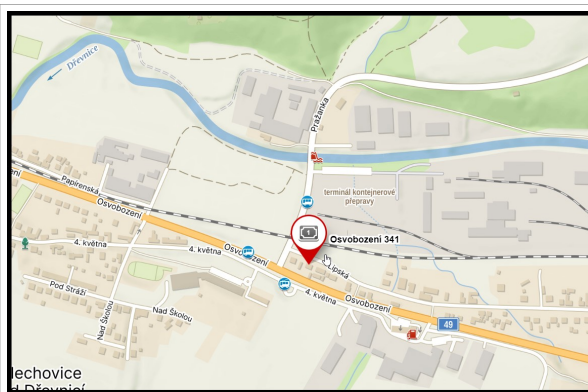
157 m² 18 099 2 841 514

PARCELA: st.860 (zast. plocha a nádv.), kú: Želechovice nad Dřevnicí

380 m² 1 226 465 933

PARCELA: 861 (zahrada), kú: Želechovice nad Dřevnicí

492 m² 188 92 553



2. Rodinný dům, Zádveřice-Raková, NABÍDKOVÁ

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>
Kód nabídky: 0223-NP02393
MoniT-ID: 88E0A8

Nabídková cena: 8 500 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky: 17. 5. 2023

Adresa: Zádveřice-Raková, okres Zlín

Pokud toužíte po bydlení v klidu malé obce a přesto v dobře dojezdné vzdálenosti od města, máme pro Vás nabídku rodinného domu se zahradou v obci Raková, Zádveřice-Raková. Dům prošel náročnou rekonstrukcí v roce 2015 čítající odizolování, novou střechu, zateplení, okna s trojskly, dostavění garáže, kompletní rozvody, podlahy, omítky. Dispozice: V 1. podlaží najdeme krásnou, kompletně vybavenou kuchyni s jídelnou. Nelze si nevšimnout krásného smrkového podbití, které dokresluje atmosféru domova. Veškerý nábytek je z kartáčovaného olšového dřeva, pracovní linka je z bukové desky. Kromě velkého plynového sporáku s elektrickou troubou můžete využít i plně funkční venkovská kamna, jak na zatopení, tak i samozřejmě na vaření a pečení. Součástí prodeje jsou i kredence a velký jídelní stůl. Myčka samozřejmostí. Následuje obývací pokoj s krbem, prostorná ložnice, pracovna a samozřejmě koupelna (vana i sprchový kout) se samostatným wc. V 2. podlaží jsou pak 2 pokoje, odkud je možný vstup na hůru (ta jde plně využít a rozšířit bydlení o další pokoje). Koupelna se sprchovým koutem a wc. Dům je ze 3/4 podsklepený, kolem je udržovaná zahrada se studnou, voda je přivedena i do domu. Lze jej vytápět jak pouze plynem, tak i částečně dřevem. Romantiku dotváří zúření kolem protékajícího potůčku. V obci Raková najdete koňský ranč, knihovnu, sportoviště. MŠ a ZŠ pak zaštiťují Zádveřice.

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Zastavěná plocha:	172 m ²
Užitná plocha:	200 m ²
Plocha pozemku:	467 m ²
Poloha v obci:	centrum obce
Patrový/přízemní:	přízemní
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý

Objekt je zařízen:
Třída ENB:

částečně
třída G – mimořádně ne hospodárná



3. Rodinný dům, Lípa, NABÍDKOVÁ

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>
Kód nabídky: IDNES-57311
MoniT-ID: 8FACBF

Nabídková cena: 4 699 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky: 24. 6. 2023

Adresa: Lípa, okres Zlín

Prodej domu 135 m² s pozemkem 190 m² Prodej, Rodinný dům, Lípa 135m², S pozemkem 190m²

Nabízíme vám ke koupi rodinný dům po částečné rekonstrukci v blízkosti Zlína. Užitná plocha domu je 135m² a rozkládá se do dispozice 5+1. K domu náleží i dílna se sociálním zařízením a krytá pergola. Dům prošel v minulých letech rekonstrukcí střechy, rozvodů a částečně interiéru. Na konci roku 2021 bylo doděláno zateplení a nové podbití. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a krbem.

Největší výhody: lokalita vhodná pro rodiny s dětmi, blízko do přírody, perfektní dostupnost všemi směry (Zlín, Vizovice, Slušovice, Vsetín, Luhačovice)

V okolí: autobusová zastávka, vlaková zastávka, obchod, školka, škola, restaurace, dětské hřiště,

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Užitná plocha:	135 m ²
Plocha pozemku:	190 m ²
Poloha v obci:	klidná část obce
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Rok rekonstrukce:	2021
Třída ENB:	třída G – mimořádně ne hospodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Rozvody:	internet



4. Rodinný dům, Hvozdná, NABÍDKOVÁ

Kód nabídky: IDNES-22512 (Reality IDnes)
22512 (Sreality.cz)
MoniT-ID: 8CB558

Nabídková cena: 6 300 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky: 11. 3. 2023

Adresa: Pod Školou, Hvozdná, okres Zlín

Prodej domu 150 m² s pozemkem 397 m² Prodej, Rodinné domy, 150 m² - Hvozdná
Rodinný dům 3+kk s menší zahradou ve Hvozdné, nachází se v klidné lokalitě mimo hlavní
tah obce.
Plocha pozemku je 397 m².

Nemovitost má dvě podlaží a prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2015.

V prvním podlaží najdete vstupní chodbu, kuchyni propojenou s obývacím pokojem a
vstupem na zahradu, dále samostatné wc, technickou místnost a garáž, ve druhém podlaží jsou
dva samostatné pokoje, koupelna s vanou a wc. Dům je částečně podsklepený.

Topení je řešeno kotlem na tuhá paliva v kombinaci s krbovými kamny. Veškeré inženýrské
sítě jsou k dispozici.

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Užitná plocha:	150 m ²
Plocha pozemku:	397 m ²
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Rok rekonstrukce:	2015
Třída ENB:	třída G – mimořádně ne hospodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání
Doprava:	silnice, autobus
Komunikace:	asfaltová
Příslušenství:	sklep, garáž



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Rodinný dům, Želechovice nad Dřevnicí, KUPNÍ 2020

Cena nemovité věci (CN)	3 400 000,– Kč
Plocha (P)	85,00
K_{polohy}	0,95
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,10
$K_{garáže}$	0,95
$K_{příslušenství}$	0,95
$K_{suterénu}$	1,00
$K_{pozemků}$	0,95
$K_{vývoje\ ceny\ v\ čase}$	1,20
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	1,00
Jednotková cena (JC)	43 005,93 Kč

2. Rodinný dům, Zádveřice-Raková, NABÍDKOVÁ

Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,– Kč
Plocha (P)	200,00
K_{polohy}	0,95

$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,00
$K_{garáže}$	0,95
$K_{příslušenství}$	0,95
$K_{suterénu}$	0,95
$K_{pozemků}$	1,00
$K_{vývoje\ ceny\ v\ čase}$	1,00
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	31 154,86 Kč

3. Rodinný dům, Lípa, NABÍDKOVÁ	
Cena nemovité věci (CN)	4 699 000,– Kč
Plocha (P)	135,00
K_{polohy}	0,95
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,00
$K_{garáže}$	1,00
$K_{příslušenství}$	0,95
$K_{suterénu}$	1,00
$K_{pozemků}$	1,15
$K_{vývoje\ ceny\ v\ čase}$	1,00
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	32 513,16 Kč

4. Rodinný dům, Hvozdná, NABÍDKOVÁ	
Cena nemovité věci (CN)	6 300 000,– Kč
Plocha (P)	150,00
K_{polohy}	0,95
$K_{stavu\ a\ vybavení}$	1,00
$K_{garáže}$	0,95
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{suterénu}$	0,95
$K_{pozemků}$	1,00
$K_{vývoje\ ceny\ v\ čase}$	1,00
$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	0,90
Jednotková cena (JC)	32 408,77 Kč

kde $JC = (CN / P) \times (K_{polohy} \times K_{stavu\ a\ vybavení} \times K_{garáže} \times K_{příslušenství} \times K_{suterénu} \times K_{pozemků} \times K_{vývoje\ ceny\ v\ čase} \times K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny})$

Minimální jednotková cena za m ²		31 154,86 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 4	34 770,68 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		43 005,93 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	35 000,– Kč
Plocha	V	83,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 905 000,– Kč
Porovnávací hodnota		2 905 000,– Kč

2.4 Oddíl 2) LV 116, kat. území Klečůvka – celkem

Rekapitulace cen

1. Ocenění nákladovým způsobem	2 979 220,– Kč
2. Ocenění výnosovým způsobem	2 874 880,– Kč
3. Ocenění porovnávacím způsobem	2 905 000,– Kč

Tržní hodnota	2 900 000,– Kč
----------------------	-----------------------

3. Tržní hodnota – celkem

Tržní hodnota	76 900 000,– Kč
----------------------	------------------------

Rekapitulace

1. Oddíl 1) LV 174, kat. území Lužkovice	74 000 000,– Kč
2. Oddíl 2) LV 116, kat. území Klečůvka	2 900 000,– Kč

Tržní hodnota: 76 900 000,– Kč

Cena slovy: sedmdesátšestmilionůdevětsettisíc Kč

E. Odůvodnění

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění je přihlédnuto k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití předmětu ocenění, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné, a to i z hlediska předpokládaného vývoje na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

Tržní hodnota je stanovena s důrazem na porovnávací a výnosovou metodu, jelikož jsou v daném případě nejvíce relevantní.

Nákladová metoda vypovídá o ceně, za kterou by bylo možno pořídit nemovité věci v době ocenění, s odpočtem opotřebení. Je ovšem nutno podotknout, že neodráží stav trhu s podobnými nemovitými věcmi v daném místě a čase, stejně jako vliv polohy a rovněž tak specifika dané nemovité věci.

Výnosová metoda reflektuje ekonomický pohled zjištění, jakou částku by bylo nutno investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci. Vychází z výše sjednaného, popř. odhadu obvyklého nájemného, odečítají se míklady spojené s užíváním nemovitých věcí, např. údržba, daň z nemovitých věcí, pojištění apod. Výnosová hodnota je tudíž součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Porovnávací metoda vychází z porovnání cen obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro porovnání jsou použity údaje od dostatečného počtu obdobných předmětů ocenění. Zdrojem dat je databáze Octopus Pro-aplikace CenovaMapa.cz, s množstvím záznamů jak o prodeji nemovitostí, převážně z

Katastru nemovitostí z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech, tak také o nabídkách nemovitých věcí na trhu. Dalším zdrojem dat je systém Moni-T oceňovacího softwaru Diotima, což je rozsáhlý soubor kupních i nabídkových cen nemovitostí, s pravidelnou měsíční aktualizací, a dále realitní servery. Následně je provedena srovnávací analýza údajů vybraných srovnávacích nemovitých věcí s oceňovaným předmětem ocenění, a to na základě pečlivě vybraných kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho specifik. Analýza spočívá ve stanovení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem ocenění a srovnávacími obdobnými předměty ocenění. Je použito přepočítacích indexů odlišnosti na základě důkladně zvážení hledisek, která mají vliv na ocenění. Následným statistickým vyhodnocením je zjištěna průměrná cena za určenou základní jednotku pro porovnání- v daném případě m² užitné plochy objektů. Tato je pak vynásobena skutečnou užitnou plochou všech oceňovaných objektů. Je zde také zohledněn typ zdrojové ceny srovnávacích předmětů ocenění, v případě typu nabídkové ceny redukcí ceny o rozdíl nabídky proti očekávané reálné ceně. Celkem je tedy získána průměrná porovnávací cena předmětu ocenění.

Určení tržní hodnoty pak vychází z výše uvedených cen, jelikož mají dostatečnou vypovídací hodnotu a reflektují stav trhu.

Obecně k vývoji cen průmyslových nemovitostí v posledních letech:

Trh průmyslových nemovitostí zažívá od pandemie Covid-19 setrvalý růst. Jen za poslední dva roky na trhu přibýly téměř 2 miliony m² (data průzkumu společnosti Colliers, předního poskytovatele diverzifikovaných profesionálních služeb v oblasti komerčních nemovitostí a správy investic).. Důležitým faktorem, který podpořil zájem investorů o tento typ nemovitostí, bylo zvyšování nájemného. Místní trh s průmyslovými nemovitostmi tedy navzdory vyšším úrokovým sazbám, složitějšímu financování, zpomalení ekonomiky a výkyvům průmyslové výroby zrychloval svůj růst, který byl aktuálně nejvyšší za posledních pět let. Na vlně zvýšeného zájmu o české průmyslové nemovitosti se vezla i zvýšená stavební aktivita. S touto stavební aktivitou souvisel následně i mírný růst neobsazenosti a následně i stabilizace cen nájemného.

Na trhu bylo v posledních dvou letech nabízeno extrémně nízké množství volných ploch. Díky zvýšené neobsazenosti a plochám dostupným k okamžitému pronájmu mají nájemci více možností, o kterých mohou uvažovat.

Je možné konstatovat, že průmyslové nemovitosti jsou mnohem flexibilnější než jiná aktiva v sektoru nemovitostí. Rychle reagují na příznivé i nepříznivé podmínky na trhu, což se velmi odráží i v jejich ceně.

Pro úplnost je třeba uvést, že obvyklá cena/tržní hodnota je odborným odhadem, vlastní cena na trhu se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi, a může se od tohoto odhadu lišit dle míry zájmu o předmět ocenění. Tuto míru zájmu nelze nijakou metodou přesně určit, pouze na základě pomocných metod odhadnout.

F. Závěr

I. Ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou, případně tržní hodnotou:

1) nemovité věci povinného 1/ zapsané na LV č. 174 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, pro obec Zlín, kat. území Lužkovice, a to:

- pozemek parc.č. 589/2, druhu ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 667 m²,
- pozemek parc.č. 596/1, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 11013 m², jehož součástí je stavba: Lužkovice, č.p. 78, výroba,
- pozemek parc.č. 596/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 167 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemek parc.č. 596/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 292 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, adminis.,
- pozemek parc.č. 597, druhu ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 431 m²,
- pozemek parc.č. 598/4, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 260 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.,
- pozemek parc.č. 603/1, druhu trvalý travní porost, o výměře 573 m²,
- pozemek parc.č. 610/1, druhu ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 5256 m²,
- pozemek parc.č. 610/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 154 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemek parc.č. 610/3, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 748 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemek parc.č. 1616, druhu vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 48 m²

včetně jejich součástí a příslušenství

Ocenění ad I.1) : 74.000.000,- Kč

2) nemovitě věci povinného 1/ zapsané na LV č. 116 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, pro obec Zlín, kat. území Klečůvka, a to:

- pozemek parc.č. 407, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 104 m², jehož součástí je stavba: Klečůvka, č.p. 50, rod. dům,
- pozemek parc.č. 408, druhu zahrada, o výměře 385 m²

Ocenění ad I.2) : 2.900.000,- Kč

II. Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval příslušenství nemovitých věcí a následně je zohlednil při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

Příslušenství nemovitých věcí je specifikováno v části C.1 Posudku a je zohledněno při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí.

III. Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval případná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva váznoucí na oceňovaných nemovitých věcech, a pokud tyto ovlivňují cenu nemovitých věcí, aby předmětná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva zvlášť ocenil a jejich cenu následně odečetl od konečné ceny nemovitých věcí.

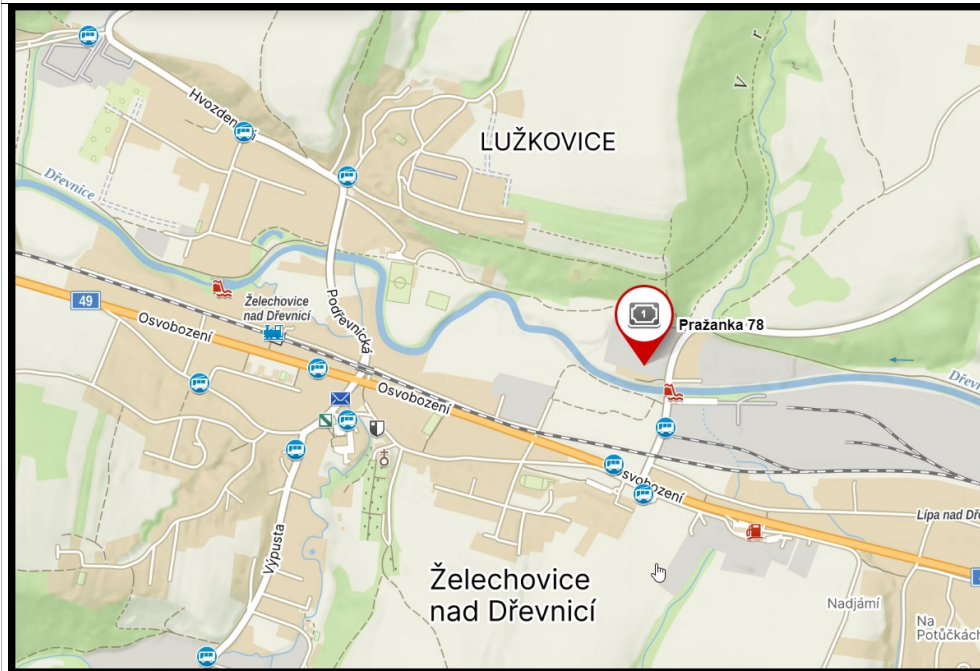
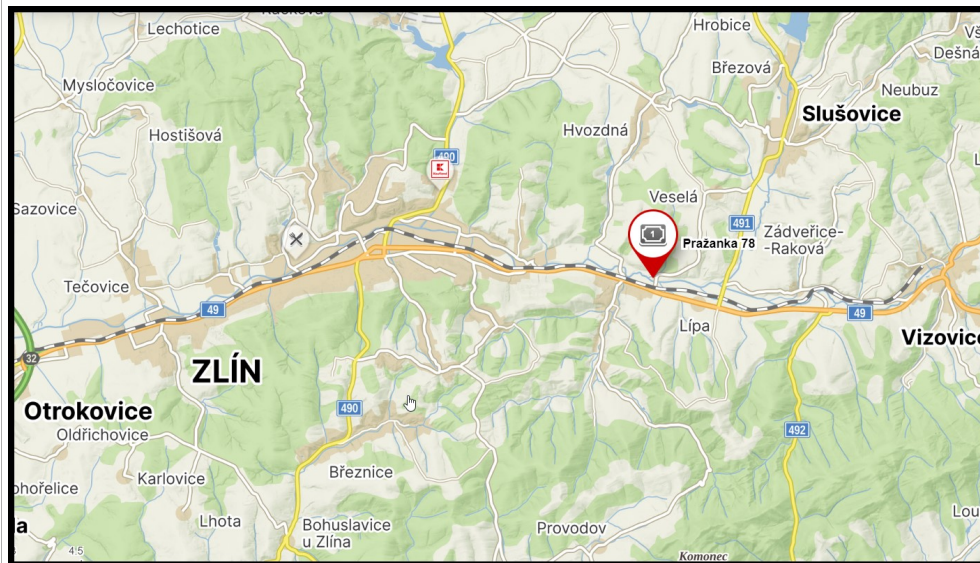
Na oceňovaných nemovitých věcech byla zjištěna nájemní práva. nájemní smlouvy ani bližší informace o podmínkách nájmu nebyly znalkyni k dispozici, výše nájemného sdělena vlastníkem. Dle tohoto sdělení je výše nájemného v rozmezí obvyklého nájemného v daném místě a čase a jako taková tudíž tato nájemní práva neovlivňují cenu nemovitých věcí.

Pozn. Omezení vlastnického práva zapsaná v části C, příp. v části D listu vlastnictví, týkající se zástavních práv smluvních, exekutorských či z rozhodnutí správních orgánů, nařízení exekucí, exekučních příkazů k prodeji, nejsou zohledněna ve stanovené tržní hodnotě nemovitých věcí, a to vzhledem k faktu, že na obvyklou cenu nemají vliv a budou případným prodejem v dražbě vypořádána. Jejich podrobný výčet je patrný z listu vlastnictví.

G. Seznam příloh

1. Celková situace
2. Letecký snímek
3. Územní plán města Zlín
4. Cenová mapa města Zlín
5. Oddíl 1) Katastrální mapa LV číslo 174
6. Oddíl 1) Ortofoto mapa LV číslo 174
7. Oddíl 1) Schéma s označením objektů
8. Ortofoto mapa parcely 589/2
9. Ortofoto mapa parcely 596/3
10. Ortofoto mapa parcely 610/3
11. Ortofoto mapa parcely 596/1
12. Ortofoto mapa parcely 596/2
13. Ortofoto mapa parcely 597
14. Ortofoto mapa parcely 598/4
15. Ortofoto mapa parcely 603/1
16. Ortofoto mapa parcely 610/1
17. Ortofoto mapa parcely 610/2
18. Ortofoto mapa parcely 1616
19. Ortofoto mapa parcely 407
20. Oddíl 2) Katastrální mapa LV číslo 116
21. Oddíl 2) Ortofoto mapa LV číslo 116
22. Ortofoto mapa parcely 408
23. Fotodokumentace Oddíl 1)
24. Fotodokumentace Oddíl 2)

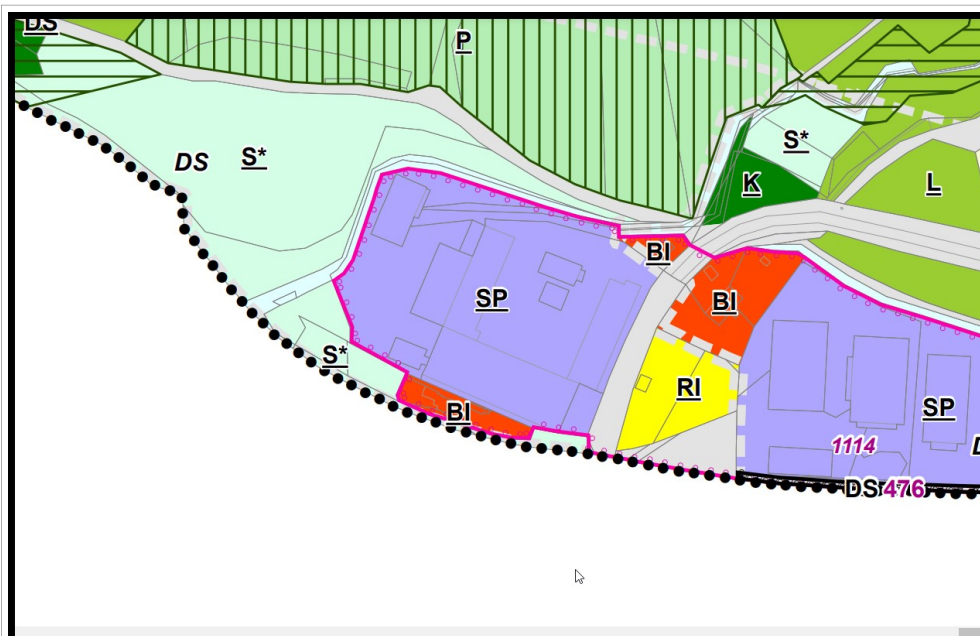
1. Celková situace



2. Letecký snímek



3. Územní plán města Zlín



STABILIZOVANÉ PLOCHY

B
BH
BI
BX
RH
RI
RZ
OV

PLOCHY ZMĚN

B
BH
BI
RH
RI
RZ
OV

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

BH
BI

plochy bydlení

plochy bydlení hromadného

plochy bydlení individuálního

plochy bydlení specifických forem

plochy rekreace - hromadná

plochy rekreace - rodinná

plochy rekreace - rodinná - zahrádkářské osady

plochy občanského vybavení - veřejné vybavení

SO
SO.1
SO.2
V
VZ
SP
I
Z*
WT

SO
SO.1
SO.2
V
VZ
SP
S
Z*
WT

SO

plochy smíšené obytné

plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum

plochy smíšené obytné městské - lokální centrum

plochy výroby a skladování

plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu - zahrádknictví

plochy smíšené výrobní

plochy těžby nerostů

plochy smíšeného využití

plochy sídelní zeleně

plochy vodní

Plochy smíšené výrobní – SP

Hlavní využití:

- průmyslová výroba a skladování

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu

Nepřípustné využití:

- výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky výzkumných zařízení za podmínky, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení

Plochy vodní – WT

Hlavní využití:

- vodní toky a vodní plochy včetně břehové zeleně

Přípustné využití:

- malé vodní elektrárny
- pozemky zeleně
- ÚSES
- protipovodňová opatření
- pěší a cyklistické stezky na břehu vodních ploch

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím
- nepřípustné je rušení liniové zeleně podél vodních toků a ploch bez náhrady
- jakékoli změny využití, které by znemožnily či ohrožily funkčnost ÚSES
- oplocení

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nebude narušena funkce hlavní a funkčnost skladebných prvků ÚSES
- pozemky pláží za podmínky, že se jedná o vodní plochu s rekreačním využitím
- činnosti, děje a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže za podmínky, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod) a nebudou narušeny skladebné prvky úses a prostupnost krajiny

Plochy bydlení individuálního - BI

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m² prodejní plochy)

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

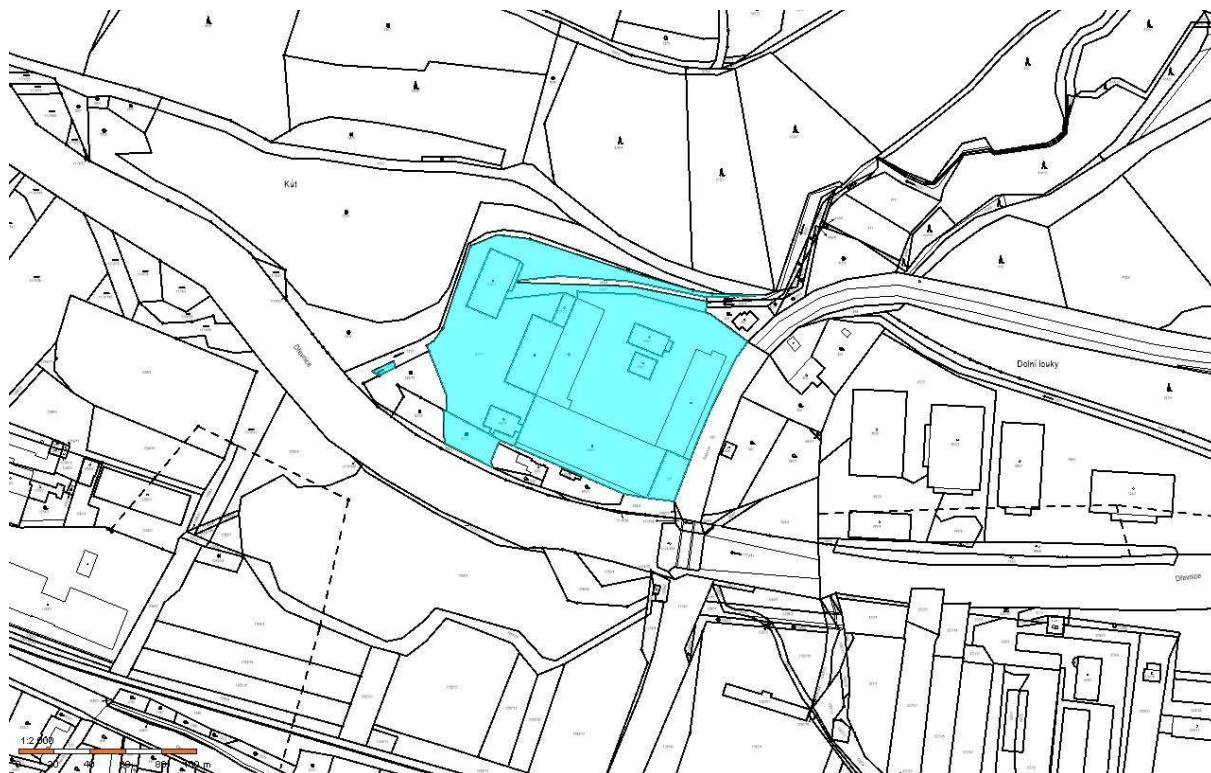
Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí

4. Cenová mapa města Zlín



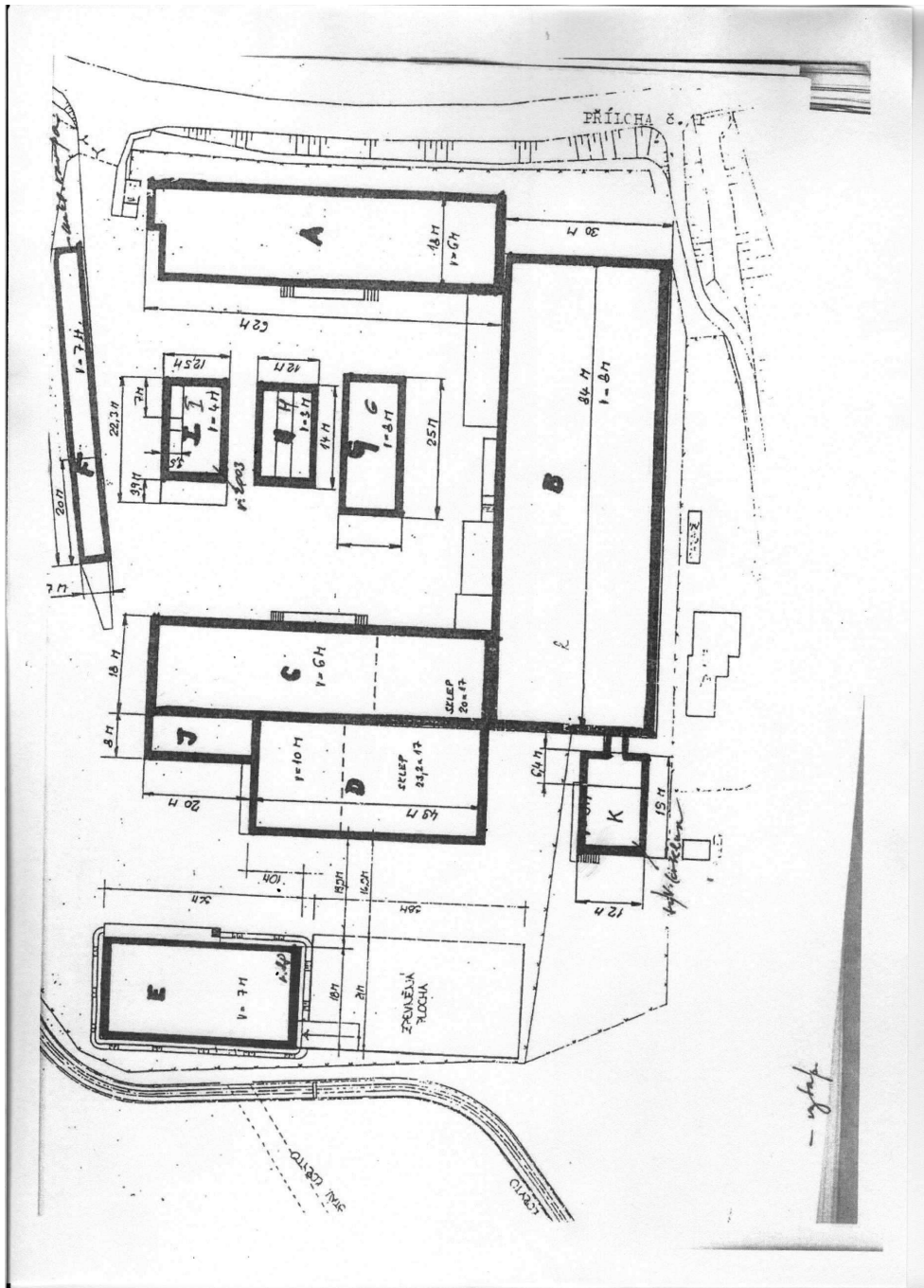
5. Oddíl 1) Katastrální mapa LV číslo 174



6. Oddíl 1) Ortofoto mapa LV číslo 174



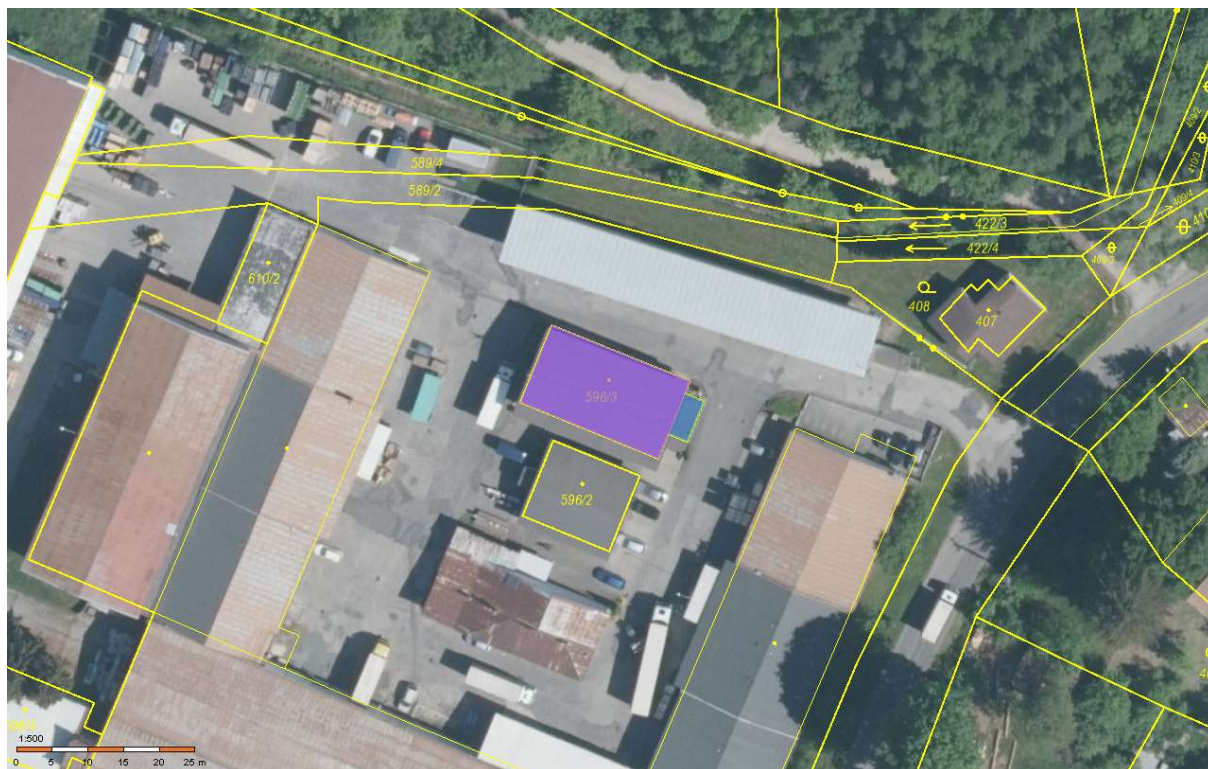
7. Oddíl 1) Schéma s označením objektů



8. Ortofoto mapa parcely 589/2



9. Ortofoto mapa parcely 596/3



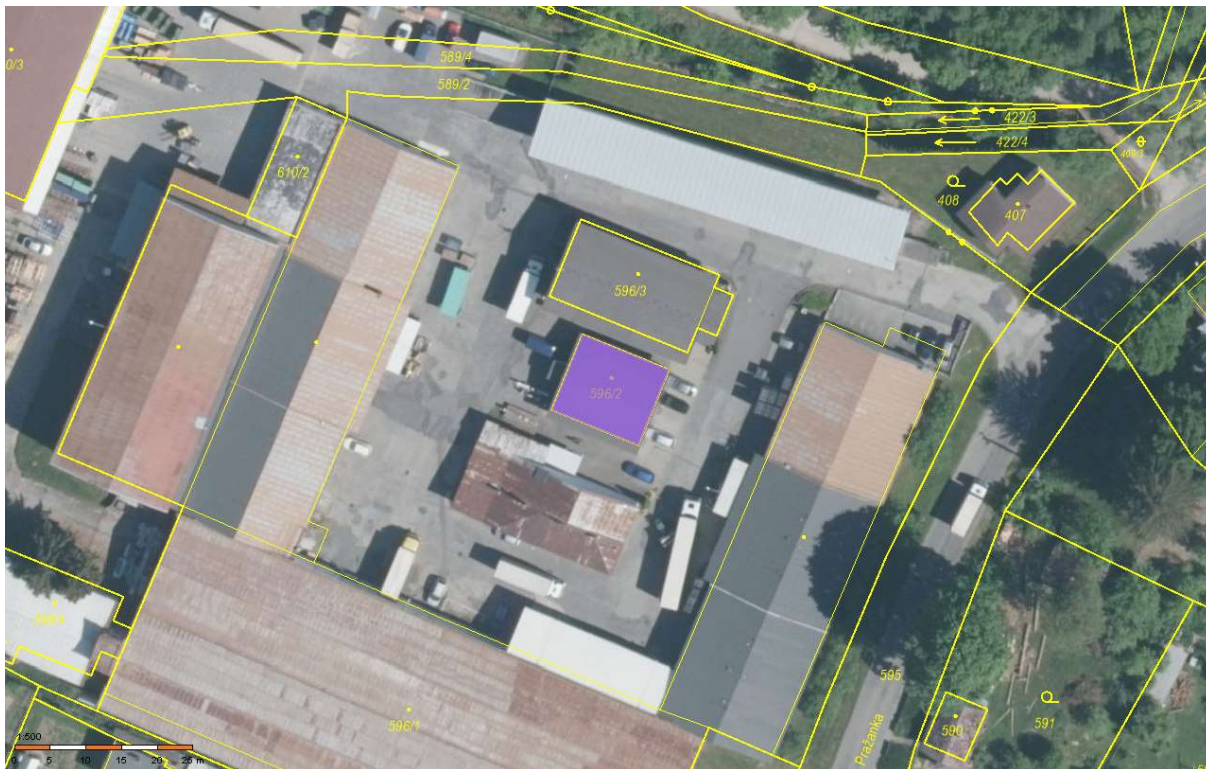
10. Ortofoto mapa parcely 610/3



11. Ortofoto mapa parcely 596/1



12. Ortofoto mapa parcely 596/2



13. Ortofoto mapa parcely 597



14. Ortofoto mapa parcely 598/4



15. Ortofoto mapa parcely 603/1



16. Ortofoto mapa parcely 610/1



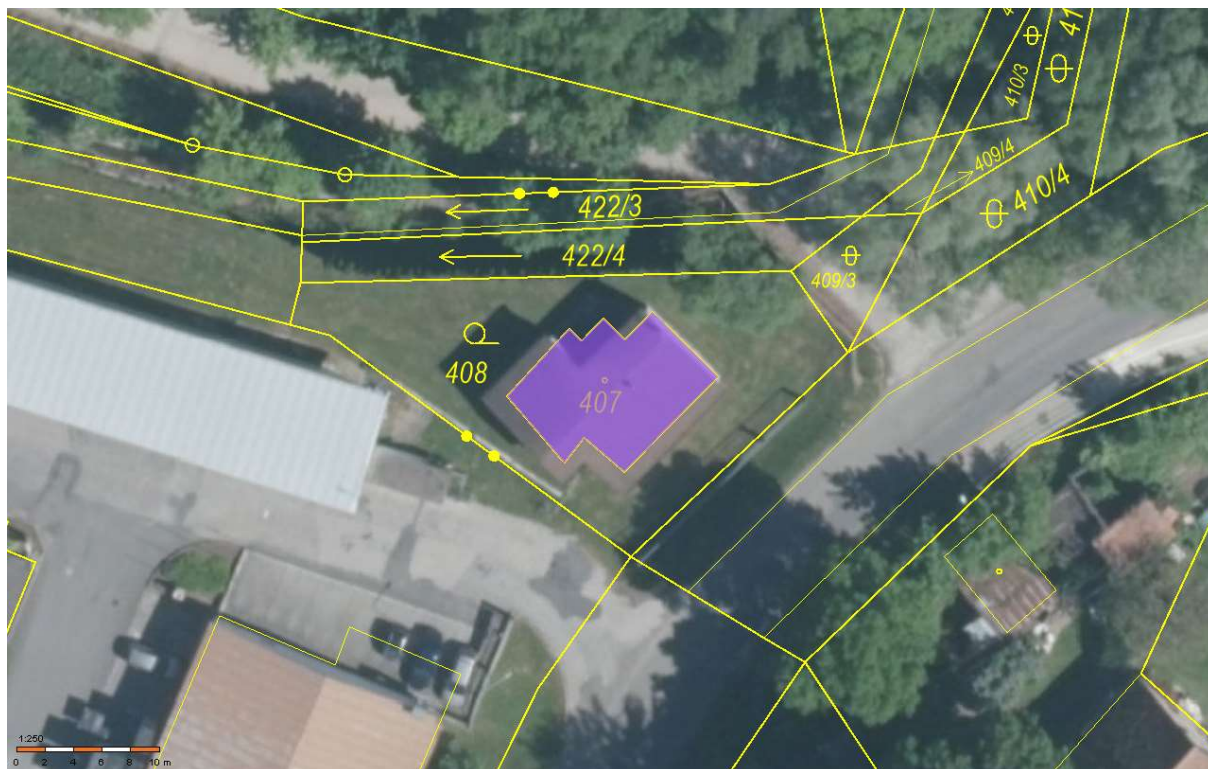
17. Ortofoto mapa parcely 610/2



18. Ortofoto mapa parcely 1616



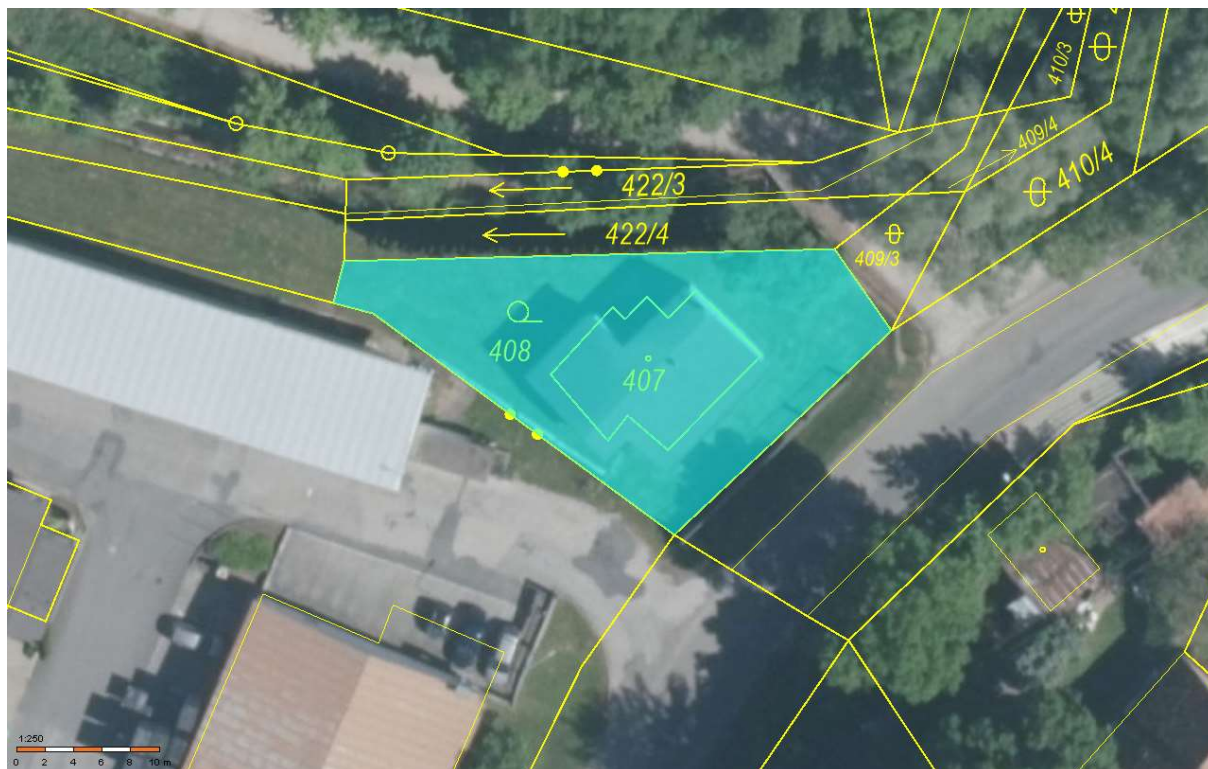
19. Ortofoto mapa parcely 407



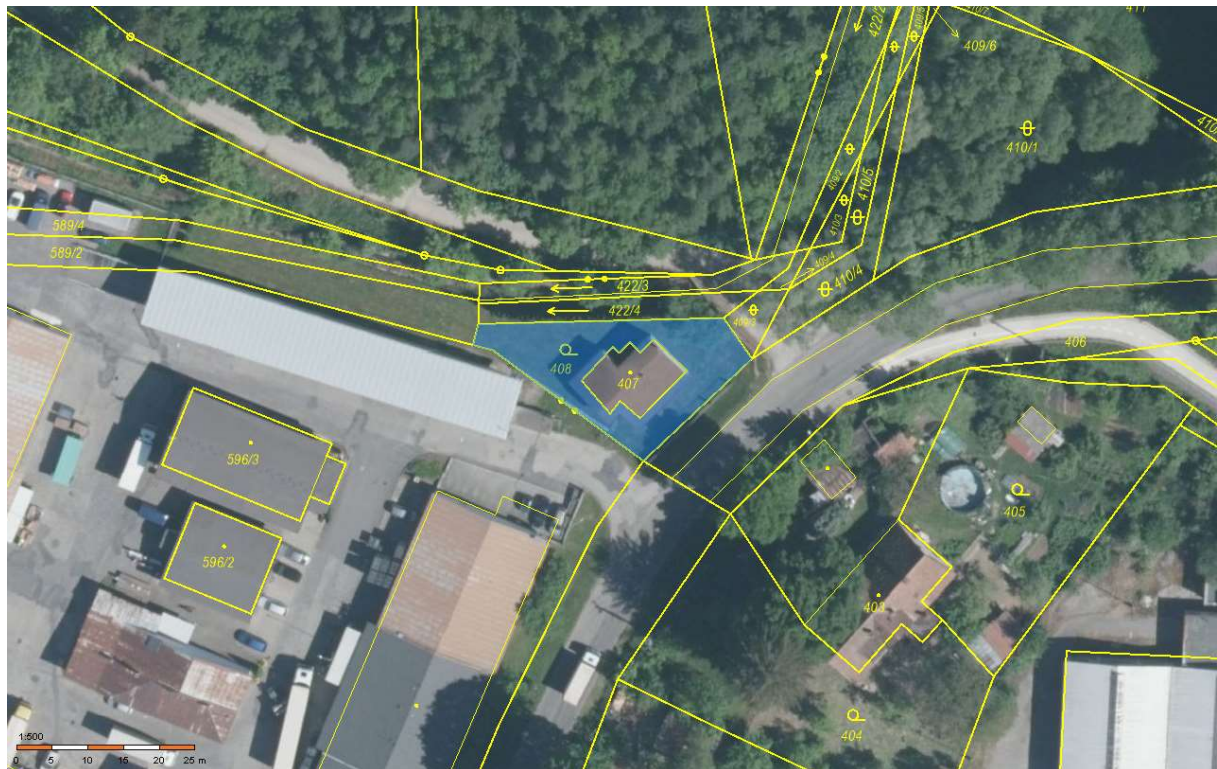
20. Oddíl 2) Katastrální mapa LV číslo 116



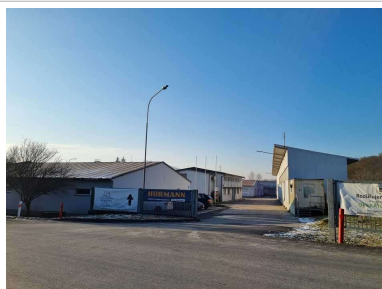
21. Oddíl 2) Ortofoto mapa LV číslo 116



22. Ortofoto mapa parcely 408



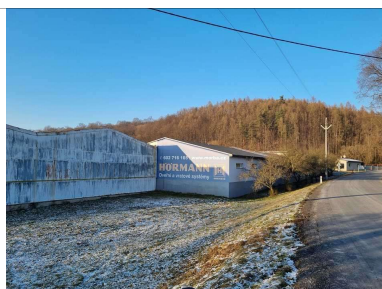
23. Fotodokumentace Oddíl 1)



Vjezd do areálu, od severovýchodu, z ul. Pražanka



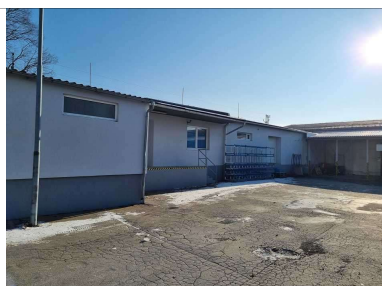
Hala A



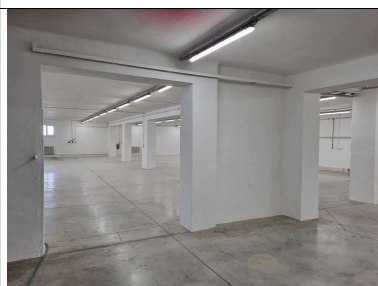
Hala A a B



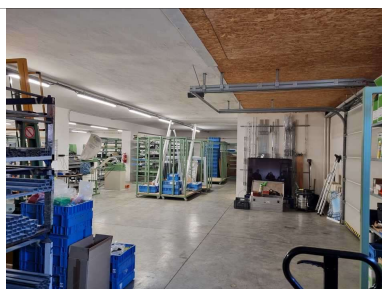
Hala A



Hala A



Hala A- interiér



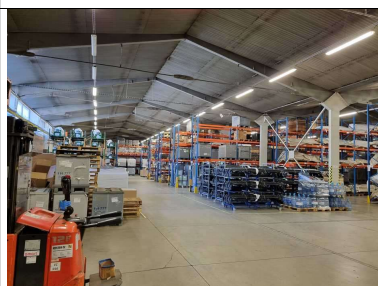
Hala A



Hala B s přístřeškem



Hala B



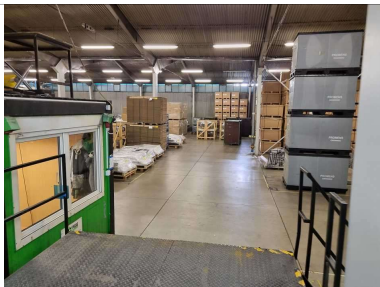
Hala B



Hala C



Hala C



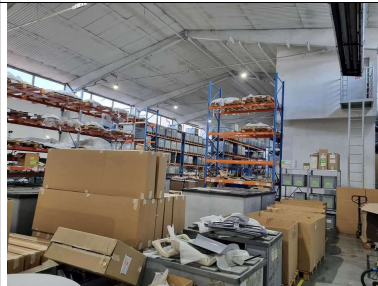
Hala C



Hala D



Hala D



Hala D



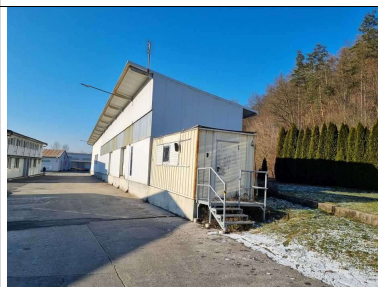
Hala E



Hala E



Hala E



Hala F



Hala F



Hala F



Objekt G



Objekt G



Objekt G



Objekt G



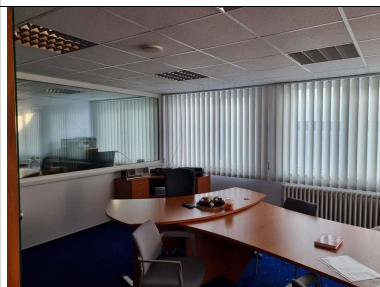
Objekt G



Objekt H



Objekt H



Objekt H



Objekt H



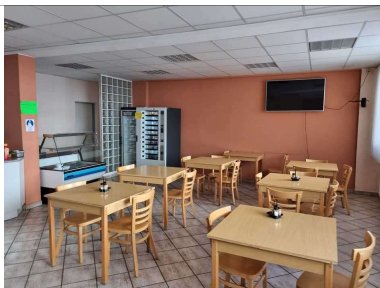
Objekt H



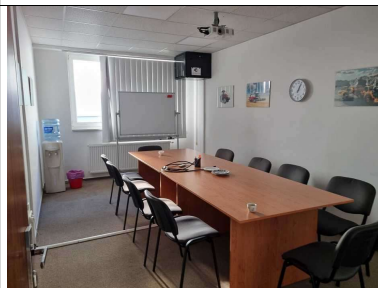
Objekt I



Objekt I



Objekt I



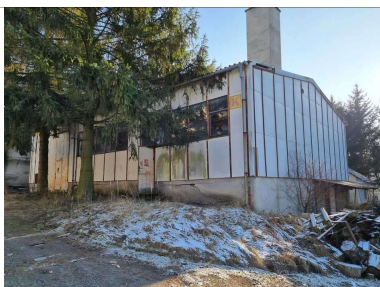
Objekt I



Objekt J



Objekt K



Objekt K



Objekt K



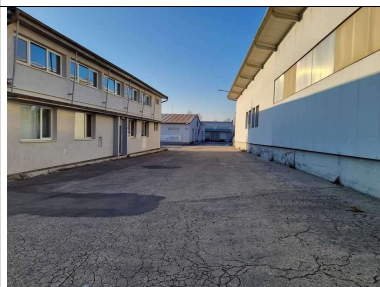
Objekt K



Vedlejší stavba



Zpevněné plochy v areálu



Zpevněné plochy v areálu



Zpevněné plochy v areálu



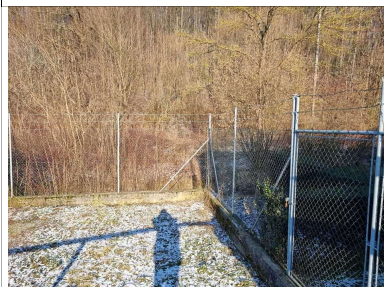
Zpevněné plochy v areálu



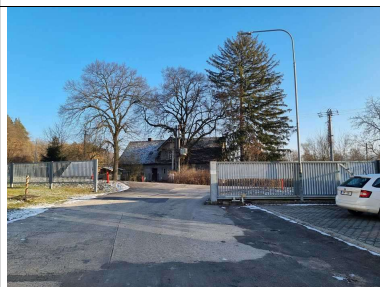
Zpevněné plochy v areálu



Zpevněné plochy v areálu



Oplocení areálu



Oplocení- vjezdová brána

24. Fotodokumentace Oddíl 2)



Rodinný dům č.p. 50 s pozemky



Rodinný dům č.p. 50



Rodinný dům č.p. 50



Rodinný dům č.p. 50



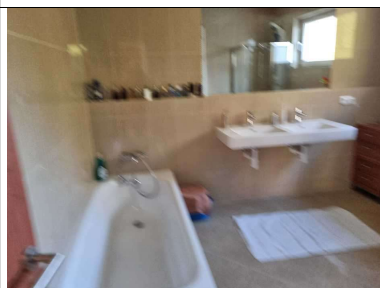
Rodinný dům č.p. 50



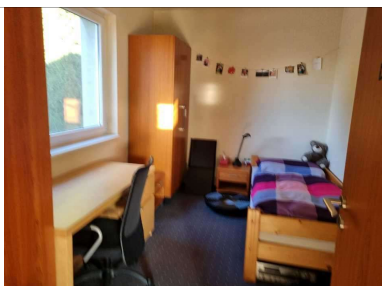
Rodinný dům č.p. 50



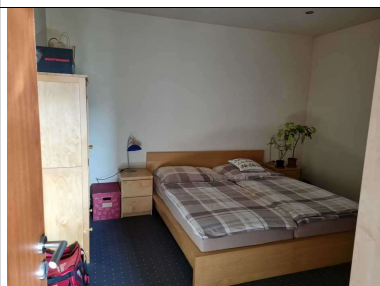
Rodinný dům č.p. 50



Rodinný dům č.p. 50



Rodinný dům č.p. 50



Rodinný dům č.p. 50

H. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek jsem vypracovala osobně, bez konzultantů.

Znalecký posudek je v deníku znalce veden pod poř. č. 859–2/24 a v Evidenci posudků vedeném Ministerstvem spravedlnosti pod číslem položky 81178/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2024003.

V Metylovicích, 7. 2. 2024

Ing. Marta Bílková