

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18015-232/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Insolvenční agentura v.o.s., insolvenční správce dlužníka D Finance a.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary
<b>Číslo jednací:</b>	KSBR 44 INS 9183 / 2022
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	26.01.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	26.01.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.02.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny jiné stavby č. p. 757 a pozemků parc. č. st. 1, 207/2 v obci Napajedla, okres Zlín, katastrální území Napajedla.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, částečná projektová dokumentace (pro plánovanou a neuskutečněnou přístavbu, nástavbu a stavební úpravy objektu č. p. 757)

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Jiná stavba č. p. 757  
Adresa předmětu ocenění: Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín  
Kraj: Zlínský kraj  
Okres: Zlín  
Obec: Napajedla  
Ulice: Podzámčí  
Katastrální území: Napajedla  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 723,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 257,00\ Kč/m^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.01.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 5893

D FINANCE a.s., Podzámčí 757, 76361 Napajedla

Nemovitosti:

Jiná stavba s č.p. 757 a pozemky parc. č. st. 1, 207/2 v obci Napajedla, okres Zlín, katastrální území Napajedla.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis stavby**

Předmětem ocenění je areál prodejních, administrativních a skladových prostor. Je tvořen hlavní stavbou – historickou budovou 4podlažního skladu ze 40. let 20. století, nepravidelného půdorysu a objemu. V r. 1996 byl k této skladové budově přistavěn nákladní výtah a přízemní objekt prodejny s integrovaným zázemím pro zaměstnance a administrativní části.

Stavba má 4 (v projektové dokumentaci 1. NP = 1. PP) nadzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je zděná konstrukce – částečně původní zdivo, částečně zdivo z plynosilikátových bloků, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je částečně rovná a částečně valbová, krytina je plechová pozinkovaná, na prodejní části je střecha zelená s vegetací a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny probarvenou omítkou.

Vady stavby:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

### **Popis nebytové jednotky**

Oceňovaná jednotka slouží k obchodním – prodejním účelům s rozsáhlými skladovacími prostory včetně nákladního výtahu a manipulační rampy.

Podlahová plocha dle projektové dokumentace	1 114,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství	1 114,00 m <sup>2</sup>

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří vertikální žaluzie v části objektu, mříže ve spodních oknech. V sociálním zařízení pro zaměstnance - se nachází sprchový kout a na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plně a kovové a zárubně jsou ocelové, vrata jsou plechová. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy, zářivková svítidla.

Další vybavení tvoří anténní rozvody, síťové rozvody, zabezpečovací zařízení, okenní mříže, klimatizační jednotka, nákladní výtah a manipulační rampa.

Do předmětné nemovitosti je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Předmětná nemovitost je napojena na veřejnou

kanalizaci. Vytápění nemovitosti je elektřinou – přímotopy, sklady nejsou vytápěny, ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemku a lokality**

Předmětem ocenění jsou pozemky – LV č. 5893 – st. 1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1439 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 207/2, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 368 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený plotem částečně z vlnitého plechu, v přední části drátěným pletivem a částečně dřevěným plotem laťkovým. Dále se zde nachází část historické zidky. Na ploše pozemku parc. č. st. 1 se nachází zpevněná plocha tvořená betonovými panely, tvoří parkovací plochu a příjezd ke skladovacím plochám. Před vstupem do prodejny se dále nachází zámková dlažba šedá.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

### **Tabulkový popis stavby**

Typ stavby	jiná stavba – obchodní, administrativní a skladovací prostory
Počet nadzemních podlaží	3
Počet podzemních podlaží	1
Stavba byla postavena v roce	1940 - 1950
Rozsah rekonstrukce stavby	1993 přístavba prodejny, nákladního výtahu a zázemí pro zaměstnance s administrativní částí
Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	valbová
Krytina střechy	plechová pozinkovaná, částečně zelená

Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	probarvená omítka
Vnitřní omítky	vápenocementové
Popis stavu stavby	dobrá
Vady stavby	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

### Tabulkový popis

Využití nebytové jednotky	obchodní, administrativní a skladovací prostory				
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem				
Koupelna(y)	sprchový kout				
Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo				
Vstupní dveře	plastové prosklené				
Typ zárubní	ocelové				
Vnitřní dveře	dřevěné plné, plechové				
Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, zářivková svítidla				
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Podlahová plocha dle projektové dokumentace</td> <td>1 114,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>1 114,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Podlahová plocha dle projektové dokumentace	1 114,00 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství	1 114,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha dle projektové dokumentace	1 114,00 m <sup>2</sup>				
Podlahová plocha vč. příslušenství	1 114,00 m <sup>2</sup>				
Elektřina	230V a 400V				
Vodovod	vodovod				
Svod splašek	veřejná kanalizace				
Plynovod	ne				
Řešení vytápění v jednotce	elektřinou – přímotopy, sklady nejsou vytápěny				
Topná tělesa	přímotopy elektrické				
Řešení ohřevu vody v jednotce	bojler				
Podlahy v jednotce	PVC, betonová podlaha				
Popis stavu nebytové jednotky	dobrá				

## Tabulkový popis pozemku užívaného se stavbou

Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	plot z vlnitého plechu, z drátěného pletiva, laťový plot dřevěný, historická zídka
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

## Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	centrum obce
Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

## **Tabulkový popis ostatní**

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
---------------	---

Další informace

### **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.01.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- výnosový způsob ocenění vycházející z § 2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.



## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,507$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,473$$

## 1. Jiná stavba s č. p. 757 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Jiná stavba s č. p. 757

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP - pod úrovní prodejny	188,55	=	188,55
1. NP	278,7 + 188,55+42,32	=	509,57
2. NP	188,55	=	188,55
3. NP	188,55	=	188,55
půda, zastřešení	188,55	=	188,55

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP - pod úrovní prodejny	188,55 m <sup>2</sup>	3,00 m	565,65
1. NP	509,57 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 528,71
2. NP	188,55 m <sup>2</sup>	3,00 m	565,65
3. NP	188,55 m <sup>2</sup>	3,00 m	565,65
půda, zastřešení	188,55 m <sup>2</sup>	6,00 m	1 131,30
<b>Součet</b>	<b>1 263,77 m<sup>2</sup></b>		<b>4 356,96</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $4\,356,96 / 1\,263,77 = 3,45$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,263,77 / 5 = 252,75$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(188,55)*(3,00)	=	565,65 m <sup>3</sup>
1. NP	(278,7 + 188,55+42,32)*(3,00)	=	1 528,71 m <sup>3</sup>
2. NP	(188,55)*(3,00)	=	565,65 m <sup>3</sup>
3. NP	(188,55)*(3,00)	=	565,65 m <sup>3</sup>
půda, zastřešení	(171,05)*(6,00/2)-(25+26,25+20,71)+ (17,5)*(2,50)	=	484,94 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	565,65 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	1 528,71 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	565,65 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	565,65 m <sup>3</sup>
půda, zastřešení	Z	484,94 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 710,60 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	plynosilikátové zdivo	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha valbová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	obklady nahrazující omítky	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100

13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, betonová podlaha	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže, zabezpečovací zařízení, klimatizační jednotka, rampa	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,10	100	1,54	9,39
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					108,15
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0815</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9461
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1116
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0815
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 308,10</b>
<b>Plná cena:</b> 3 710,60 m <sup>3</sup> * 5 308,10 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>19 696 235,86 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 100 = 27,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 27,0 % / 100)	* 0,730

**Jiná stavba s č. p. 757 - zjištěná cena** = **14 378 252,18 Kč**

## Rekapitulace nákladových cen:

Jiná stavba s č. p. 757 = 14 378 252,18 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **14 378 252,18 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,10 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obvyklé nájemné	1 114,00	604,68	56 134,46	673 613,52
Výnosy celkem				673 613,52

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 673 613,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	855 571,84 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 439,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	510,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	303 225,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 15 161,28 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

	673 613,52 * 40 %	-	269 445,41 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	389 006,83 Kč
Míra kapitalizace 6,10 %		/	6,10 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 377 161,- Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 14 378 252,18 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 377 161,00 Kč

Rozdíl R = 8 001 091,18 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 7 977 379,24 Kč

**Jiná stavba s č. p. 757 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 7 977 379,24 Kč**

**Výpočet obvyklého nájemného**

Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín	1114 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	obchodní a skladovací prostory s administrativním zázemím, parkovací plocha	
1	Napajedelská, Otrokovice, okres Zlín	1332 m <sup>2</sup>	montovaná	dobry	skladovací, obchodní prostory	
2	Zámoraví, Napajedla, okres Zlín	520 m <sup>2</sup>	montovaná	velmi dobrý	skladovací, výrobní prostory, ubytování	
3	Hlavní, Otrokovice, okres Zlín	750 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	obchodní prostory	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	60,00 Kč	0.9	54,00 Kč	1.05	0.98	1	1	1	1	1.029	52,48 Kč
2	83,33 Kč	0.9	75,00 Kč	1	1.07	1	1.1	1	1	1.177	63,72 Kč
3	46,67 Kč	0.9	42,00 Kč	1.05	1.04	1	1.1	1	1	1.2012	34,97 Kč
Celkem průměr										50,39 Kč	
Minimum										34,97 Kč	
Maximum										63,72 Kč	
Směrodatná odchylka - s										14,49 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										35,90 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										64,88 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

## 2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

450,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 235,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **686,67**

**Plná cena:** 450,00 m<sup>2</sup> \* 686,67 Kč/m<sup>2</sup>

= **309 001,50 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 60 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	<b>169 950,83 Kč</b>
*	0,473
=	<b>80 386,74 Kč</b>

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena**

= **80 386,74 Kč**

### 3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

42,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 240,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

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

\* 2,7150

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **651,60**

**Plná cena:** 42,00 m<sup>2</sup> \* 651,60 Kč/m<sup>2</sup>

= **27 367,20 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 30 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>4 105,08 Kč</b>
*	0,473
=	<b>1 941,70 Kč</b>

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena =**

**1 941,70 Kč**



#### 4. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	26,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	645,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 751,18</b>
<b>Plná cena:</b> 26,00 m <sup>2</sup> * 1 751,18 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>45 530,68 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 30 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>6 829,60 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 230,40 Kč</b>
<b>Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek - zjištěná cena</b>	=	<b>3 230,40 Kč</b>

#### 5. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	2,00 ks

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>4 344,-</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 4 344,- Kč/ks	=	<b>8 688,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 30 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>1 303,20 Kč</b>
*	0,473
=	<b>616,41 Kč</b>

**Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 616,41 Kč**

### 6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

13,50 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 435,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7150

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 181,02**

**Plná cena:** 13,50 m<sup>2</sup> \* 1 181,02 Kč/m<sup>2</sup>

= **15 943,77 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 30 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>2 391,57 Kč</b>
*	0,473
=	<b>1 131,21 Kč</b>

**Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 1 131,21 Kč**

## 7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	57,00 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 504,83</b>
<b>Plná cena:</b> 57,00 m <sup>2</sup> * 1 504,83 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>85 775,31 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 27 / 60 = 45,0 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>47 176,42 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>22 314,45 Kč</b>
<b>Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>22 314,45 Kč</b>

## 8. Opěrné zdi cihelné

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.7. Opěrné zdi cihelné
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	23,20 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 330,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 309,21</b>
<b>Plná cena:</b> 23,20 m <sup>3</sup> * 7 309,21 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>169 573,67 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>25 436,05 Kč</b>
*	0,473
=	<b>12 031,25 Kč</b>

**Opěrné zdi cihelné - zjištěná cena**

= **12 031,25 Kč**

### 9. Vodovodní přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

10,25 m

#### Ocenění

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

= 340,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 043,80**

**Plná cena:** 10,25 m \* 1 043,80 Kč/m

= **10 698,95 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 60 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 45,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,550
=	<b>5 884,42 Kč</b>
*	0,473
=	<b>2 783,33 Kč</b>

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena**

= **2 783,33 Kč**

## 10. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	15,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>400,26</b>
<b>Plná cena:</b> 15,00 m * 400,26 Kč/m	=	<b>6 003,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 60 = 45,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$	*	0,550
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>3 302,15 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 561,92 Kč</b>
<b>Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena</b>	=	<b>1 561,92 Kč</b>

## 11. Přípojka kanalizace DN 150 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	14,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 562,42</b>
<b>Plná cena:</b> 14,00 m * 3 562,42 Kč/m	=	<b>49 873,88 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$	

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>29 924,33 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>14 154,21 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>14 154,21 Kč</b>

## 12. Pozemky - LV č. 5893

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,473**

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = 0,473$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 257,-	0,473		594,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1	1 439	594,56	855 571,84
Stavební pozemek - celkem			1 439		<b>855 571,84</b>

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
------	----------------

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 257,-	0,285	1,000	358,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	207/2	368	358,25	131 836,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			368		<b>131 836,-</b>

**Pozemky - LV č. 5893 - zjištěná cena celkem = 987 407,84 Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. Jiná stavba s č. p. 757 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	7 977 379,- Kč
2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	80 387,- Kč
3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	1 942,- Kč
4. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek	3 230,- Kč
5. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	616,- Kč
6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	1 131,- Kč
7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	22 314,- Kč
8. Opěrné zdi cihelné	12 031,- Kč
9. Vodovodní přípojka	2 783,- Kč
10. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	1 562,- Kč
11. Přípojka kanalizace DN 150 mm	14 154,- Kč
12. Pozemky - LV č. 5893	987 408,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 9 104 937,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 104 940,- Kč**

## **Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Jiná stavba s č. p. 757, Napajedla, okres Zlín**

Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín	1114 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	obchodní a skladovací prostory s administrativním zázemím, parkovací plocha, pozemek 1807 m <sup>2</sup>	
1	Kvítkovice, Otrokovice, okres Zlín	291 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	obchodní prostory, ubytování, možnost bydlení, parkovací plocha, pozemek 1937 m <sup>2</sup>	
2	Štěchovice, Kroměříž, okres Kroměříž	837 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	výrobní a skladovací prostory, administrativní zázemí, bytová jednotka. pozemek 427 m <sup>2</sup>	
3	K Pasekám, Zlín, okres Zlín	590 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	výrobní, skladovací a obchodní prostory, pozemek 1570 m <sup>2</sup>	
4	Kroměříž, okres Kroměříž	330 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	výrobní, skladovací s administrativním zázemím, parkovací plocha, pozemek 150 m <sup>2</sup>	
5	Kvítková, Zlín, okres Zlín	1069 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	obchodní, skladovací, administrativní prostory, pozemek 309 m <sup>2</sup>	
6	Za Mlýnem č.p. 1578, Hluk, okres Uherské Hradiště	960 m <sup>2</sup>	montovaná	velmi dobrý	výrobní, skladovací prostory, administrativní část a zázemí pro zaměstnance, pozemek 2187 m <sup>2</sup>	



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	53 951,89 Kč	0.9	48 556,70 Kč	1.05	1.1	1	1.1	1.02	1	1.29591	37 469,19 Kč
2	15 531,66 Kč	0.9	13 978,49 Kč	1.07	1.03	1	1.1	0.86	1	1.0425866	13 407,51 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč	1.1	1.06	1	1	0.97	1	1.13102	23 872,26 Kč
4	37 575,76 Kč	0.9	33 818,18 Kč	1.1	1.08	1	1.1	0.94	1	1.228392	27 530,45 Kč
5	32 740,88 Kč	0.9	29 466,79 Kč	1.1	1.01	1	1	0.85	1	0.94435	31 203,25 Kč
6	22 916,67 Kč	1	22 916,67 Kč	1	1.01	0.9	1.1	1.03	1	1.029897	22 251,42 Kč
Celkem průměr										25 955,68 Kč	
Minimum										13 407,51 Kč	
Maximum										37 469,19 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8 223,10 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 732,58 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										34 178,78 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti podlahové plochy, typu konstrukce, stavu nemovitosti, u jiných vlastností – využití komerčních prostor, velikost pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$25\,955,68 \text{ Kč/m}^2 * 1114 \text{ m}^2 = 28\,914\,627 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**28 915 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín	1114 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	obchodní a skladovací prostory s administrativním zázemím, parkovací plocha, pozemek 1807 m <sup>2</sup>	
1	Kvítkovice, Otrokovice, okres Zlín	291 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	obchodní prostory, ubytování, možnost bydlení, parkovací plocha, pozemek 1937 m <sup>2</sup>	
2	Štěchovice, Kroměříž, okres Kroměříž	837 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	výrobní a skladovací prostory, administrativní zázemí, bytová jednotka. pozemek 427 m <sup>2</sup>	
3	K Pasekám, Zlín, okres Zlín	590 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	výrobní, skladovací a obchodní prostory, pozemek 1570 m <sup>2</sup>	
4	Kroměříž, okres Kroměříž	330 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	výrobní, skladovací s administrativním zázemím, parkovací plocha, pozemek 150 m <sup>2</sup>	
5	Kvítková, Zlín, okres Zlín	1069 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	obchodní, skladovací, administrativní prostory, pozemek 309 m <sup>2</sup>	
6	Za Mlýnem č.p. 1578, Hluk, okres Uherské Hradiště	960 m <sup>2</sup>	montovaná	velmi dobrý	výrobní, skladovací prostory, administrativní část a zázemí pro zaměstnance, pozemek 2187 m <sup>2</sup>	

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	53 951,89 Kč	0.9	48 556,70 Kč
2	15 531,66 Kč	0.9	13 978,49 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	37 575,76 Kč	0.9	33 818,18 Kč
5	32 740,88 Kč	0.9	29 466,79 Kč
6	22 916,67 Kč	1	22 916,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	13 978,49 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	48 556,70 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.47
Střední hodnota			29 289,47 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			19 267,23 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			15 310,98 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	15 531,66 Kč	0.9	13 978,49 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	37 575,76 Kč	0.9	33 818,18 Kč
5	32 740,88 Kč	0.9	29 466,79 Kč
6	22 916,67 Kč	1	22 916,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	13 978,49 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	33 818,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.42
Střední hodnota			25 436,03 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8 382,15 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			11 457,54 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.2)			

### Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	37 575,76 Kč	0.9	33 818,18 Kč
5	32 740,88 Kč	0.9	29 466,79 Kč
6	22 916,67 Kč	1	22 916,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	22 916,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	33 818,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
Střední hodnota			28 300,41 Kč
Medián			28 233,40 Kč
Rozdíl max-min			10 901,51 Kč

Základní cena: 28 300,41 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 28 300,41 Kč \* 1,0000 = 28 300,41 Kč/m<sup>2</sup>

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

28 300,41 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1114 m<sup>2</sup>

---

= 31 526 657 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**31 527 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Podzámčí č.p. 757, Napajedla, okres Zlín	1114 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	obchodní a skladovací prostory s administrativním zázemím, parkovací plocha, pozemek 1807 m <sup>2</sup>	
1	Kvítkovice, Otrokovice, okres Zlín	291 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	obchodní prostory, ubytování, možnost bydlení, parkovací plocha, pozemek 1937 m <sup>2</sup>	
2	Štěchovice, Kroměříž, okres Kroměříž	837 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	výrobní a skladovací prostory, administrativní zázemí, bytová jednotka. pozemek 427 m <sup>2</sup>	
3	K Pasekám, Zlín, okres Zlín	590 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	výrobní, skladovací a obchodní prostory, pozemek 1570 m <sup>2</sup>	
4	Kroměříž, okres Kroměříž	330 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	výrobní, skladovací s administrativním zázemím, parkovací plocha, pozemek 150 m <sup>2</sup>	
5	Kvítková, Zlín, okres Zlín	1069 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	obchodní, skladovací, administrativní prostory, pozemek 309 m <sup>2</sup>	
6	Za Mlýnem č.p. 1578, Hluk, okres Uherské Hradiště	960 m <sup>2</sup>	montovaná	velmi dobrý	výrobní, skladovací prostory, administrativní část a zázemí pro zaměstnance, pozemek 2187 m <sup>2</sup>	

## Vyloučení extrémní hodnoty

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	53 951,89 Kč	0.9	48 556,70 Kč
2	15 531,66 Kč	0.9	13 978,49 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	37 575,76 Kč	0.9	33 818,18 Kč
5	32 740,88 Kč	0.9	29 466,79 Kč
6	22 916,67 Kč	1	22 916,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	13 978,49 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	48 556,70 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.47
Aritmetický průměr			29 289,47 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			19 267,23 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			15 310,98 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	15 531,66 Kč	0.9	13 978,49 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	37 575,76 Kč	0.9	33 818,18 Kč
5	32 740,88 Kč	0.9	29 466,79 Kč
6	22 916,67 Kč	1	22 916,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	13 978,49 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	33 818,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.42
Aritmetický průměr			25 436,03 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8 382,15 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			11 457,54 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.2)			



## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Výsledek dle cenového předpisu**

9 104 940 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

28 915 000 Kč

### **Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

31 527 000 Kč

### **Výsledek dle metodiky MFČR**

od 29 577 000 Kč do 33 625 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny jiné stavby č. p. 757 a pozemků parc. č. st. 1, 207/2 v obci Napajedla, okres Zlín, katastrální území Napajedla.

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

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

28 915 000 Kč

Slovy: dvacetosmmiliónůdevětsetpatnáctisíckorun českých



**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.01.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....  
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18015-232/2023 znaleckého deníku.

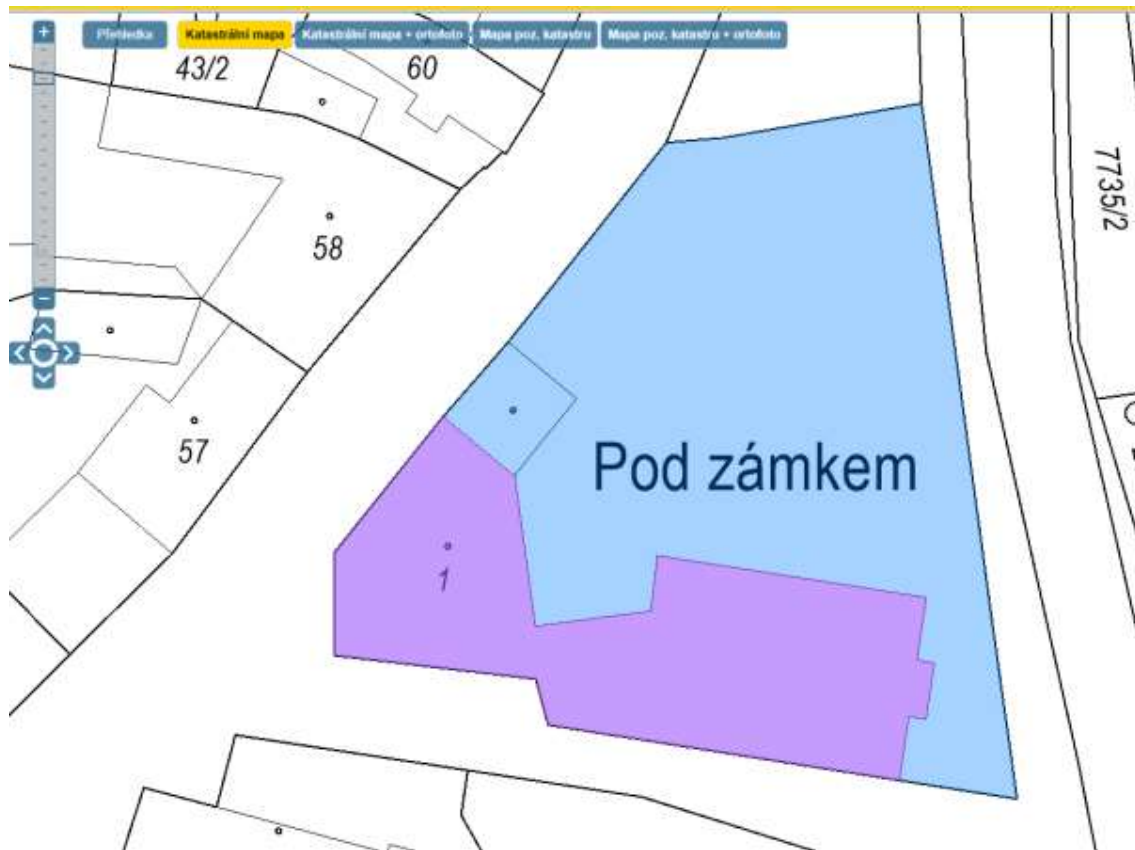
# H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, výřez z projektové dokumentace, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

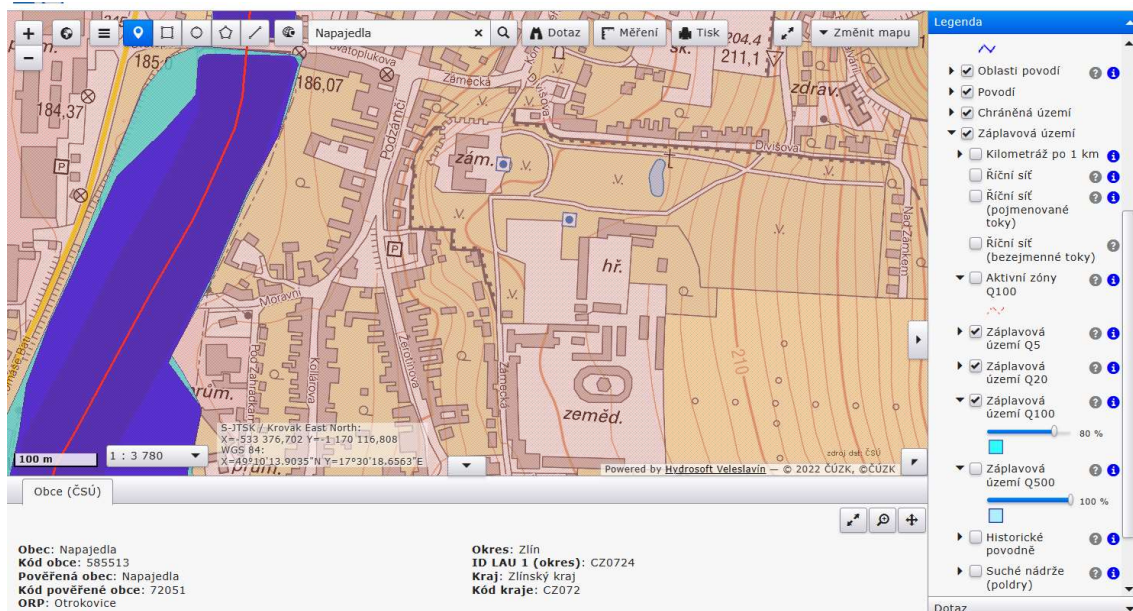
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2022 00:00:00					
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 26918889 pro Insolvenční agentura v.o.s.					
Okres:	CZ0724 Zlín	Obec:	585513 Napajedla		
Kat.území:	701572 Napajedla	List vlastnictví:	5893		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný				Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo					
D FINANCE a.s., Podzámčí 757, 76361 Napajedla				26918889	
B Nemovitosti					
Pozemky				Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku			
St. 1	1439	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Napajedla, č.p. 757, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
207/2	368	ostatní plocha	ostatní komunikace		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
-budoucí pohledávky do výše 5 600 000,-Kč, s řádnou konečnou splatností dne 31.8.2018					
a pohledávky do celkové výše 5 600 000,-Kč,vzniklé do 28.2.2019					
-budoucí pohledávky do výše 560 000,-Kč, vzniklé do 28.2.2019					
Oprávnění pro					
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054					
Povinnost k					
Parcela: St. 1, Parcela: 207/2					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2008.					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
V-8623/2008-705					
o Zástavní právo smluvní					
Dluh A:					
- budoucí dluh ze smlouvy o úvěru ve výši jistiny 2.000.000,- Kč, splatnost 30.4.2021					
- budoucí dluhy ze smluv o úvěru v celkové výši jistiny 5.000.000,- Kč, vzniklé do 30.4.2021					
- budoucí dluhy ze smluvních pokut ze smluv o úvěru v celkové výši jistiny 500.000,- Kč, vzniklé do 31.10.2021					
- budoucí dluhy z titulu náhrady škody ze smluv o úvěru v celkové výši jistiny 5.000.000,- Kč, vzniklé do 31.10.2021					
- dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti některé smlouvy v celkové výši jistiny 7.000.000,- Kč, vzniklé do 31.10.2021					
Dluh B:					
- budoucí dluhy na náhradu škody a smluvní pokuty v celkové výši jistiny 700.000,- Kč, vzniklé do 31.10.2021					
Oprávnění pro					
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054					
Povinnost k					
Parcela: St. 1, Parcela: 207/2					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 703.					
strana 1					



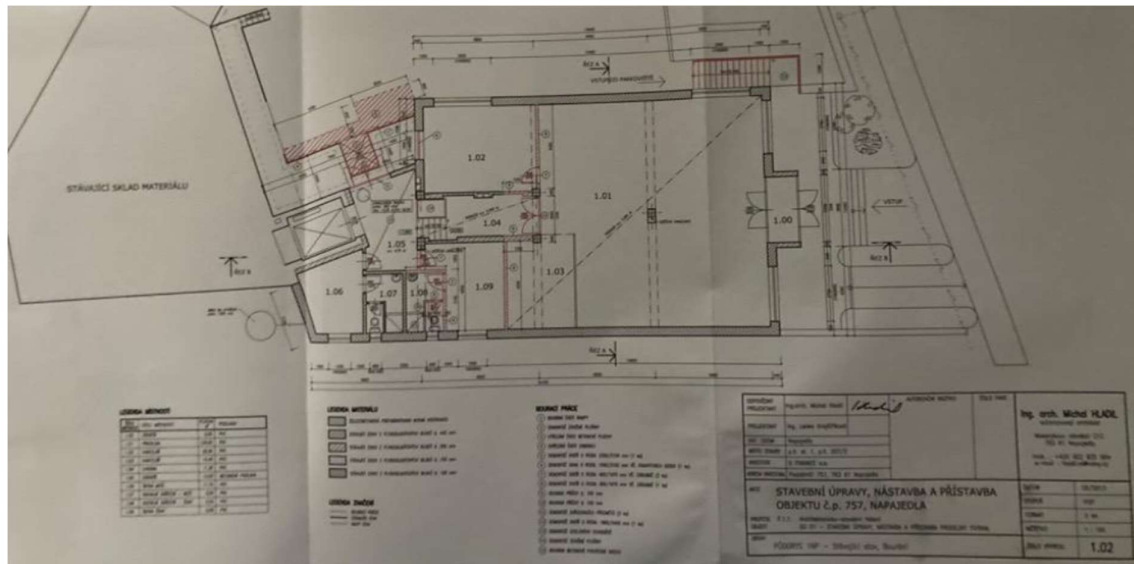
## Ortofoto mapa



## Výřez z povodňové mapy

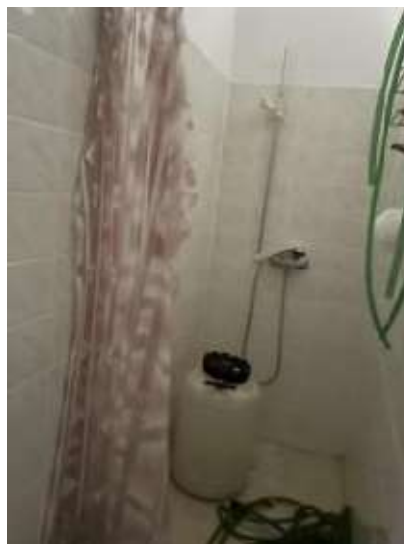


## Výřez z projektové dokumentace





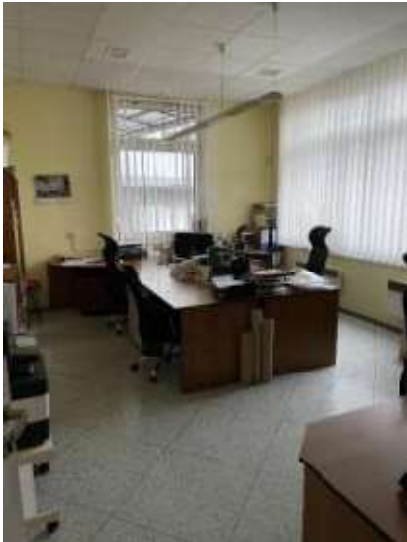
## Fotodokumentace předmětu ocenění











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

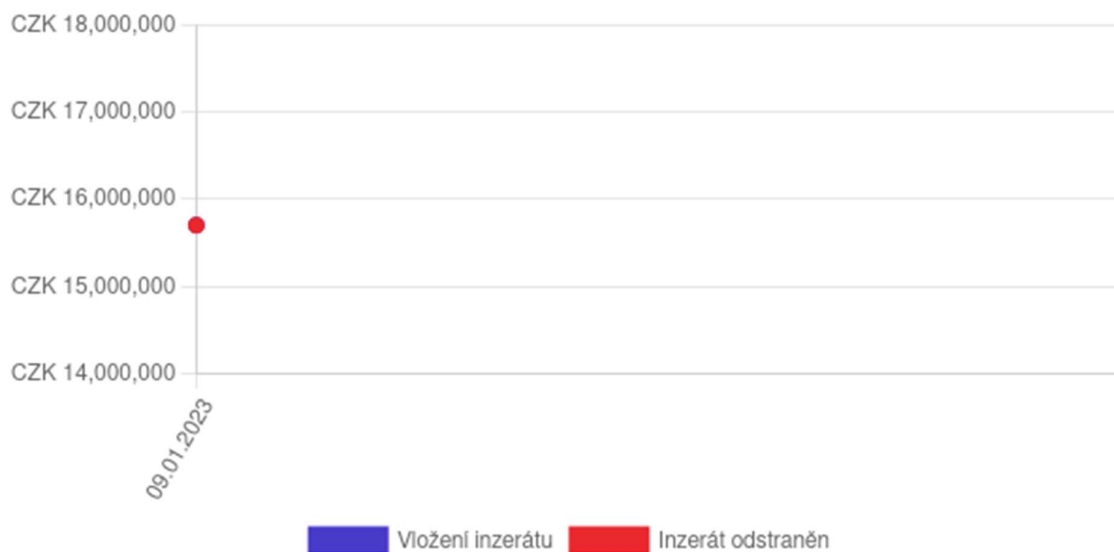


Nebytový prostor / kancelář, 291 m<sup>2</sup>, Kvitkovice, Otrokovice, okres Zlín

Celková cena: 15 700 000 Kč

Lokalita: Kvitkovice, Otrokovice, okres Zlín

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



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

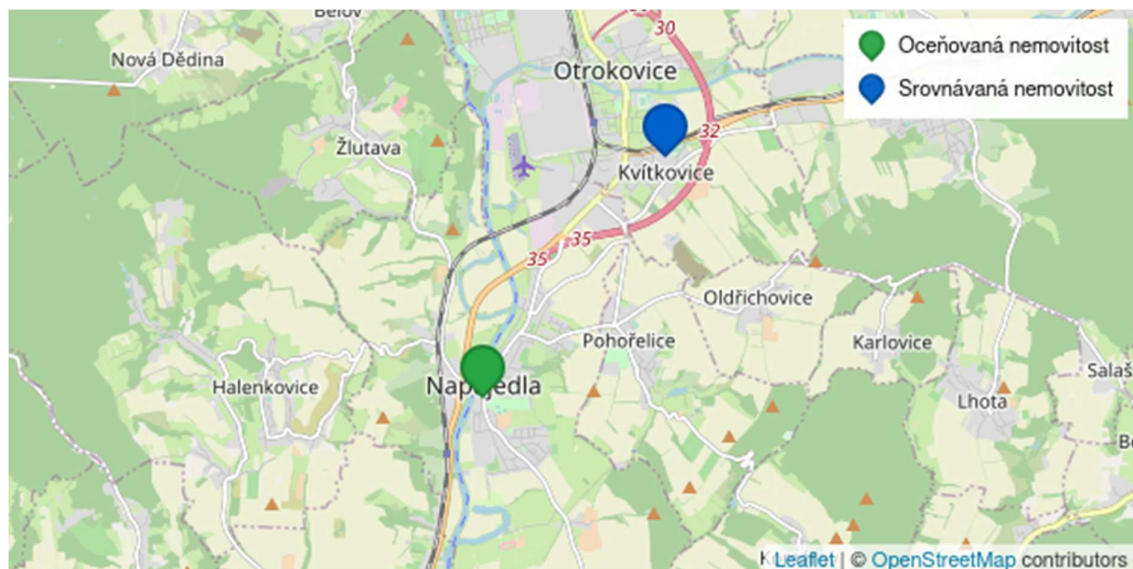
<b>Lokalita</b>	Kvítkovice, Otrokovice, okres Zlín	<b>Cena</b>	15 700 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Užitná plocha</b>	291 m <sup>2</sup>	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Podlahová plocha</b>	291 m <sup>2</sup>		

Nabízíme k prodeji bývalou restauraci včetně pozemků o celkové rozloze 1937 m<sup>2</sup>. Stavba se nachází na velmi strategickém místě v Otrokovicích, kde se střetávají cesty ze Zlína, Uherského Hradiště a již zmíněných Otrokovic. Je zde velký potenciál přestavby objektu na jiné komerční využití. Samotné parkoviště poskytne až 30 parkovacích míst. Restaurace, která zde byla v provozu je v okolí známá pro kvalitní stravování, a disponovala širokou základnou klientů. Prostory restaurace nabídnou pro kuchyni, sklady nebo gastronomický mrazák. V 1. NP se nachází 4 loftové apartmány a bar. Ve 2. NP je situován byt o dispozici 2+kk. Budova je vhodná k rekonstrukci, je však v dobrém technickém stavu. Pozemky, které jsou součástí prodeje jsou již schváleny jako stavební. Pro více informací, nebo sjednání prohlídky neváhejte kontaktovat makléře.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

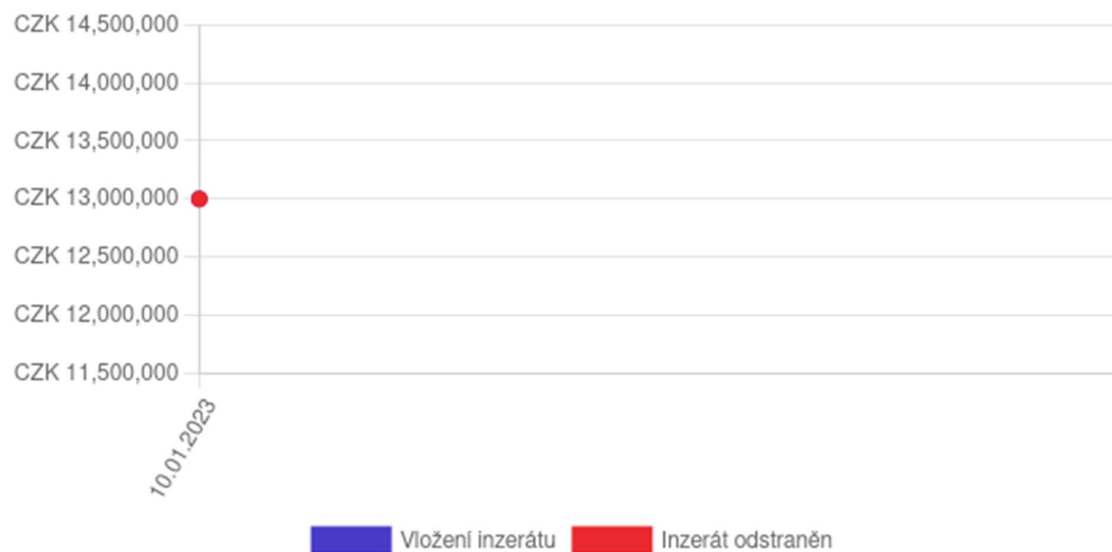


**Nebytový prostor / kancelář, 837 m<sup>2</sup>, Štěchovice, Kroměříž, okres Kroměříž**

**Celková cena: 13 000 000 Kč**

**Lokalita: Štěchovice, Kroměříž, okres Kroměříž**

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



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

<b>Lokalita</b>	Štěchovice, Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Cena</b>	13 000 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Zastavěná plocha</b>	427 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	837 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Individuální
<b>Voda</b>	Místní zdroj	<b>Podlahová plocha</b>	837 m <sup>2</sup>

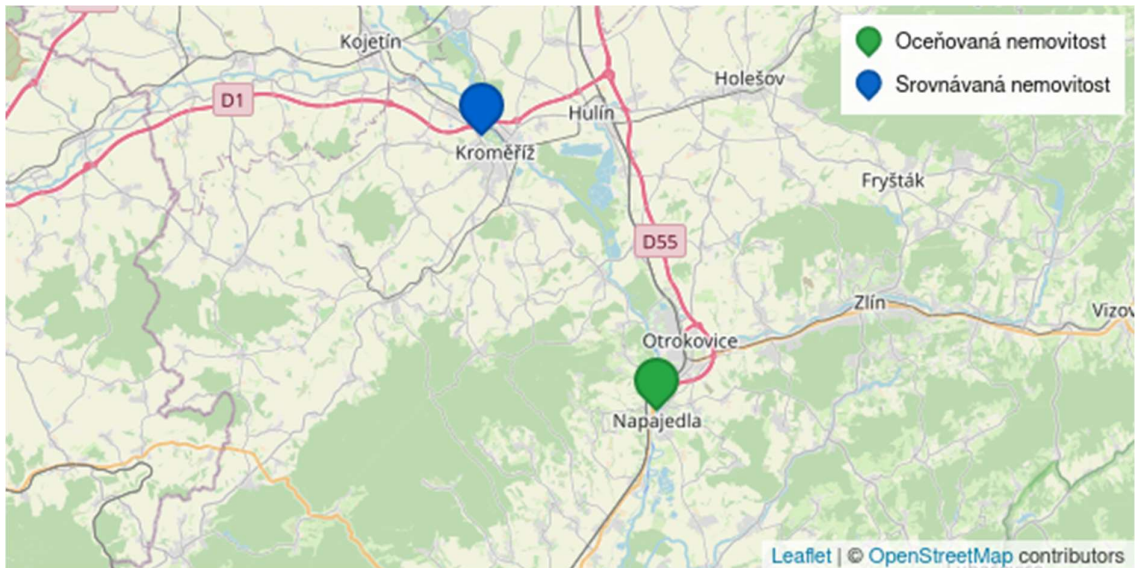
Nabízím ke koupi areál sestávající ze dvou hlavních objektů - provozní objekt výroby s rampou a jedna skladovací budova. V přízemí je výroba, v patře 4 velké kanceláře, 3 místnosti a jedna garsonka. Sociální zázemí oddělené zvlášť pro muže a ženy - šatna, WC, sprchy. Budova je kolaudovaná v roce 1993. Vše situované cca 500 m od centra města Kroměříže v blízkosti nájezdu na D1. Přístup je po zpevněné komunikaci, areál je napojen na vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn. Okolí zástavby tvoří obdobné provozní objekty, obchodní objekty a dále pak zástavba bytových domů. Podlahové plochy: administrativní plocha - 205,52 m<sup>2</sup> plochy pro výrobu a skladování - 321,60 m<sup>2</sup> plochy bytové, garsonka - 26,89 m<sup>2</sup> plochy ostatní (sociální zázemí, chodby, kotelna atd.) - 189,82 m<sup>2</sup> skladovací budova 93 m<sup>2</sup> V územním plánu se areál nachází : SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven a provozoven služeb. Přípustné jsou: - provozovny výroby a výrobních služeb, - provozovny maloobchodu do velikosti 1000 m<sup>2</sup> - velkoobchodní provozovny, - stavby pro ubytování, prodejní plochy, - provozovny veřejného stravování, - administrativní budovy, - čerpací stanice pohonných hmot integrované do budov nebo areálů občanského vybavení a výroby, - objekty technického vybavení sloužící širšímu území, - sběrné dvory odpadů. Podmíněně jsou přípustné: - stavby pro bydlení, - sklady, - zahradnictví, - velkoplošná zařízení maloobchodu nad 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, - samostatné stavby pro sport, - samostatné čerpací stanice pohonných hmot, - budovy a areály pro odstavení, údržbu a opravy vozidel. Pro více informací a osobní prohlídku mi zavolejte a ráda Vám nemovitost představím osobně.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

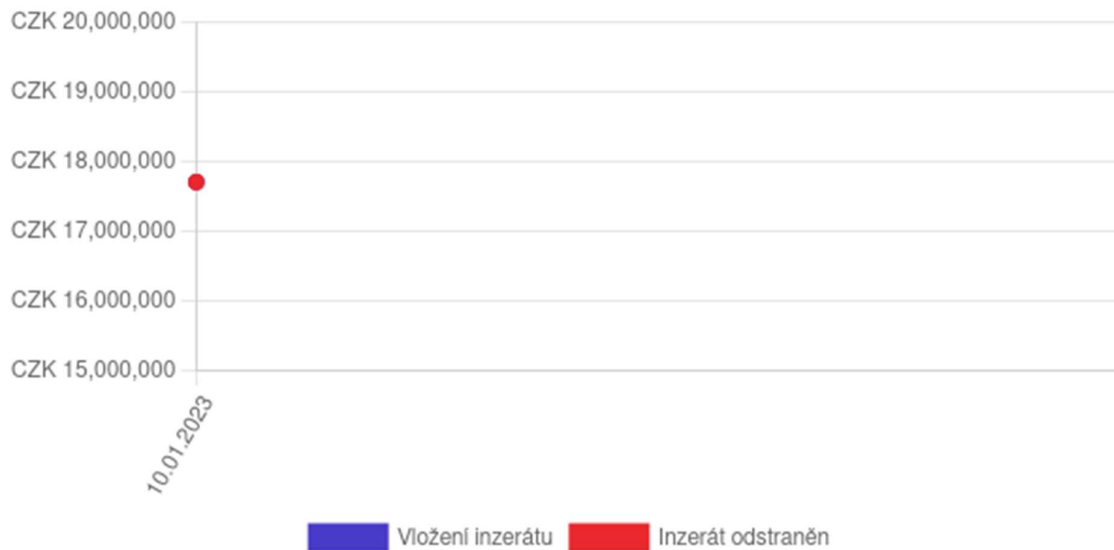


Nebytový prostor / kancelář, 590 m<sup>2</sup>, K Pasekám, Zlín, okres Zlín

Celková cena: 17 700 000 Kč

Lokalita: K Pasekám, Zlín, okres Zlín

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



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

<b>Lokalita</b>	K Pasekám, Zlín, okres Zlín	<b>Cena</b>	17 700 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha</b>	510 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	590 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	590 m <sup>2</sup>		

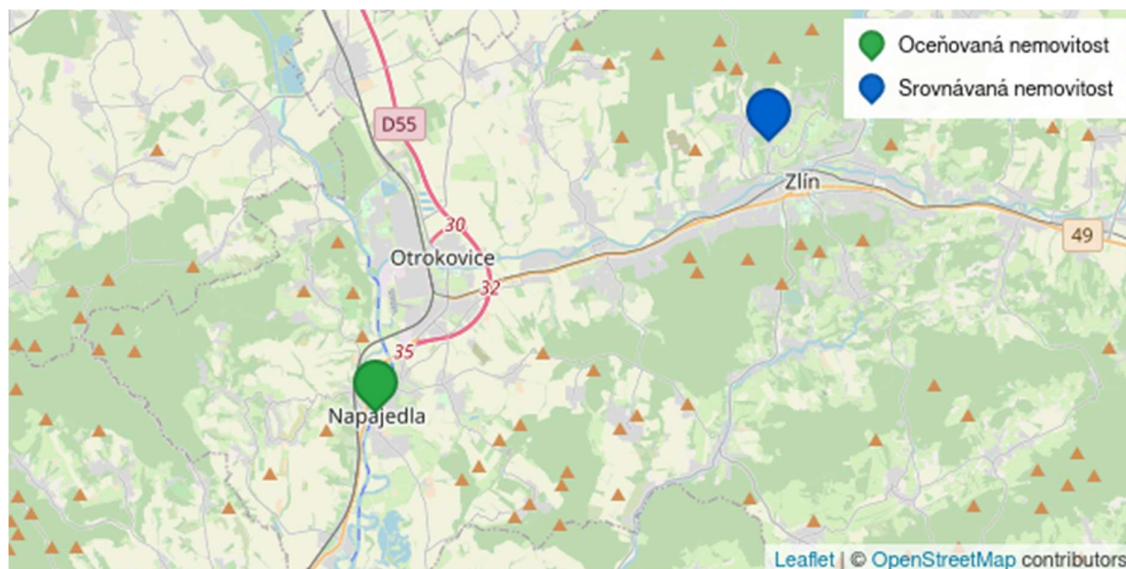
Nabízíme k prodeji průmyslový areál ve Zlíně. Areál na výborné adrese se skvělou dostupností - ulice K Pasekám ve Zlíně. Plocha pozemku 1570 m<sup>2</sup>, užitná plocha 590 m<sup>2</sup>. Vhodné jako výrobní, skladovací a distribuční centrum, možnost využití i na provozy náročné na zpracování a skladování chemikálií, vysoké stropy - velká kapacita skladových prostor, rozsáhlá manipulační a parkovací plocha s potenciálem rozšíření veškerých kapacit. Inženýrské sítě na pozemku, k dispozici stavební dokumentace. Veškeré informace po projevení zájmu, prohlídky kdykoli po dohodě.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 330 m<sup>2</sup>, Kroměříž, okres Kroměříž

Celková cena: 12 400 000 Kč

Lokalita: Kroměříž, okres Kroměříž

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



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

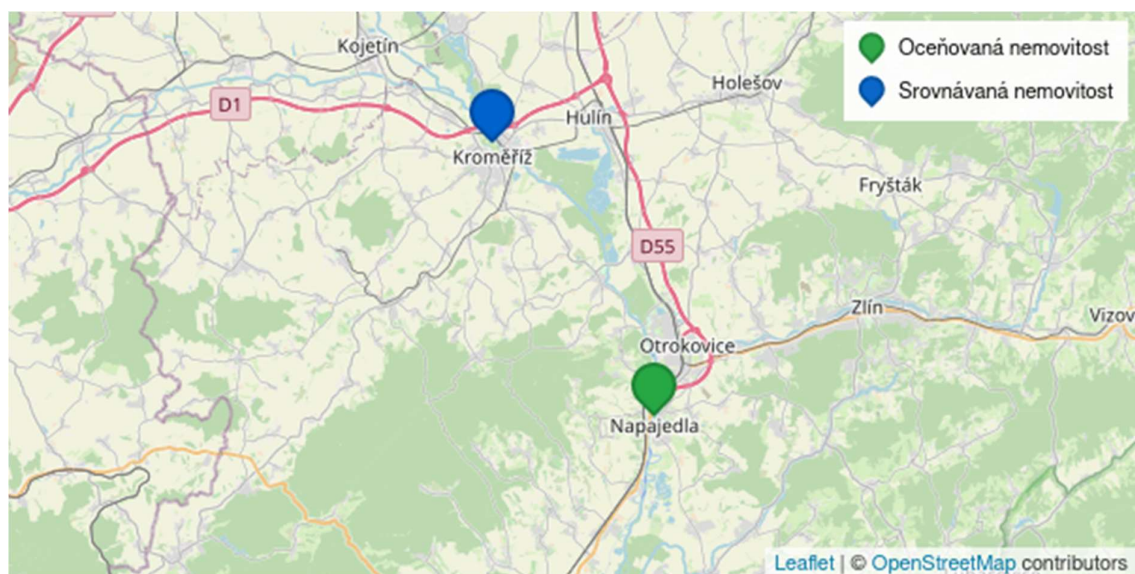
<b>Lokalita</b>	Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Cena</b>	12 400 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Užitná plocha</b>	330 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Podlahová plocha</b>	330 m <sup>2</sup>		

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní výrobní nebo skladovací halu v centru města Kroměříže o výměře 330 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je i jedna kancelář + sociální zařízení. Vstup do haly je řešen přes dvoje sekční vrata jeden vstup přes rampu + klasické vstupní dveře. Ve II. NP hala, kanceláře, sociální zařízení. Součástí prodeje je parkoviště pro šest vozidel. Více o ceně v realitní kanceláři. Volné ihned.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

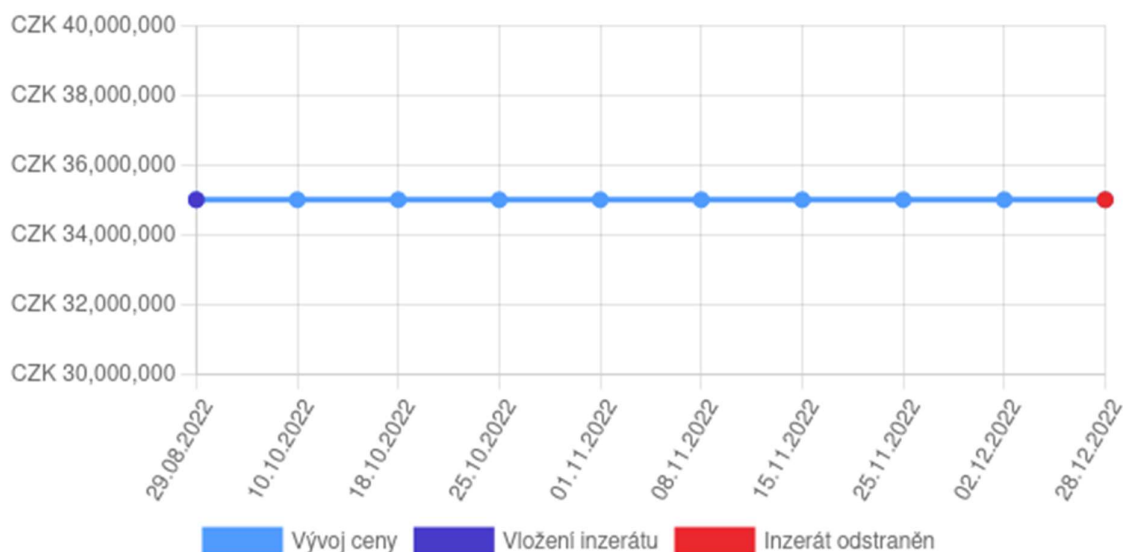


Nebytový prostor / kancelář, 1069 m<sup>2</sup>, Kvítková, Zlín, okres Zlín

Celková cena: 35 000 000 Kč

Lokalita: Kvítková, Zlín, okres Zlín

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



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

<b>Lokalita</b>	Kvítková, Zlín, okres Zlín	<b>Cena</b>	35 000 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Užitná plocha</b>	1069 m <sup>2</sup>	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Podlahová plocha</b>	1069 m <sup>2</sup>

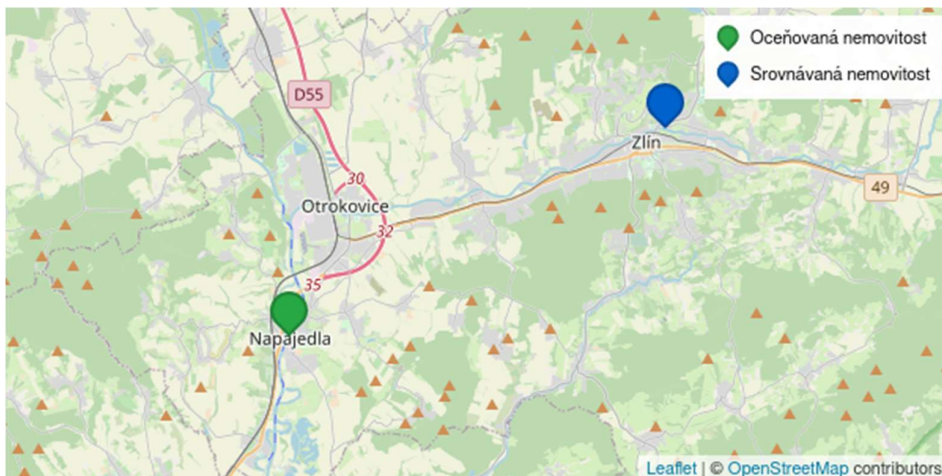
Komerční objekt v centru Zlína Objekt se nachází v centru krajského města Zlína na ulici Kvítková. Jedná se o řadovou podsklepenou budovu se čtyřmi nadzemními podlažními. V suterénu jsou skladové a technické prostory, v přízemí jsou obchodní prostory, v dalších nadzemních podlažích jsou kanceláře, prostory pro služby osobní hygieny, kadeřnictví, kosmetiky a ordinace lékaře. Objekt je založen na železobetonových základových patkách a pasech. Svislé nosné konstrukce jsou železobetonové vnitřní sloupy a zdivo tloušťky 45 cm z plných pálených cihel. Stropy jsou železobetonové trámové se zavěšenými podhledy. Střecha je plochá, krytá asfaltovanými pásy. Schodiště je železobetonové monolitické. Vytápění v domě je ústřední s plynovou kotelnou s centrálním rozvodem teplé vody. V domě je výtah. Původní objekt „Elektra“ byl postavený na přelomu třicátých let minulého

století v místě přízemního domku starého Zlína. V roce 1983 byl objekt upraven pro prodejnu nábytku a administrativní složky JZD Slušovice, v roce 1993 byly provedeny vnitřní úpravy domu pro potřeby Evrobanky a poslední větší úprava vnitřních prostor byla provedena v roce 2010 pro kasino firmy Bonver.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace

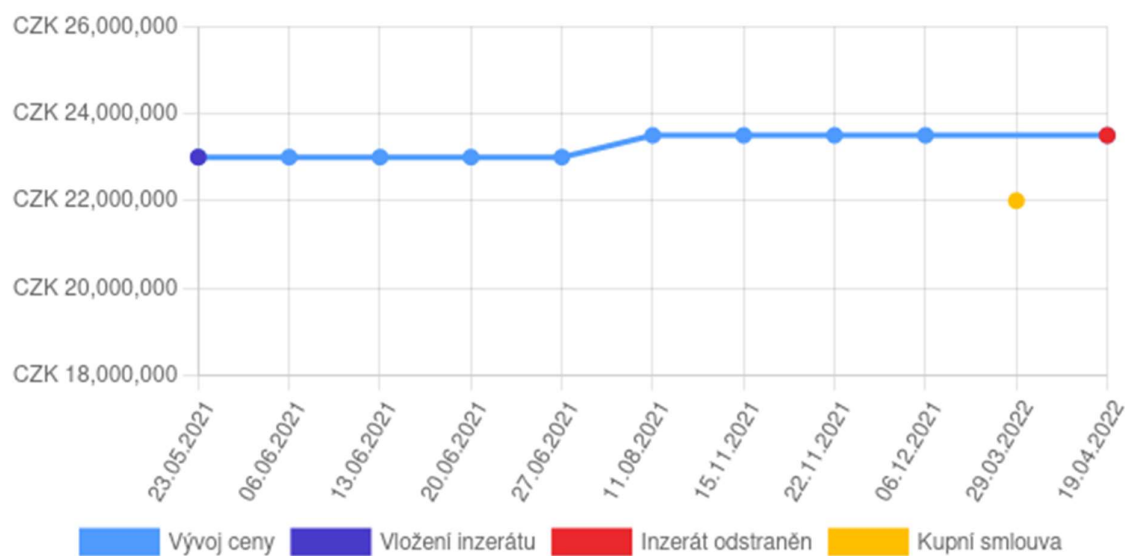


Nebytový prostor / kancelář, 960 m<sup>2</sup>, Za Mlýnem  
č.p. 1578, Hluk, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 22 000 000 Kč

Lokalita: Za Mlýnem č.p. 1578, Hluk, okres Uherské  
Hradiště

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



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

Lokalita	Za Mlýnem č.p. 1578, Hluk, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	22 000 000 Kč
Číslo řízení	V-1965/2022-711	Datum podpisu KS	29.03.2022
Konstrukce	Montovaná	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	960 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	960 m <sup>2</sup>
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	960 m <sup>2</sup>		

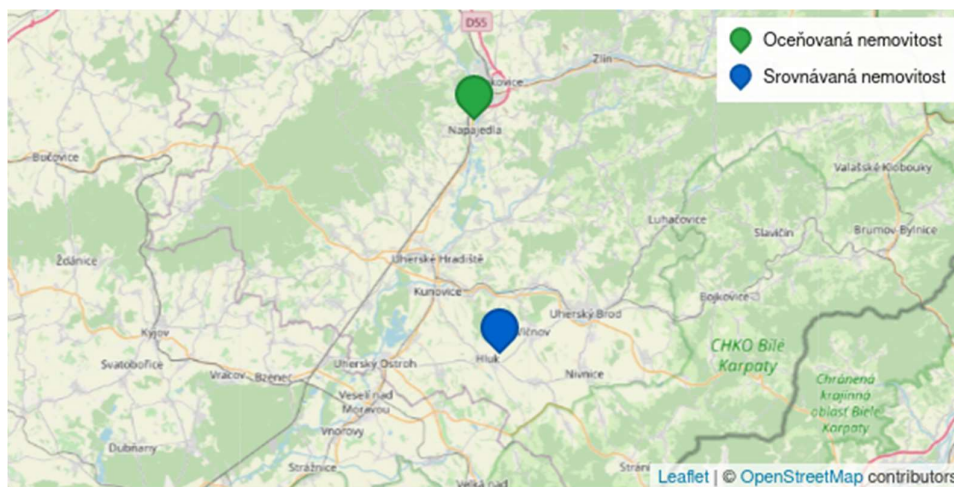
Nabízíme k prodeji volně stojící průmyslovou halu vhodnou pro výrobu a skladování. Hala je celooceľová s pevným opláštěním o užitné ploše 960 m<sup>2</sup>, vybavena dvěma mostovými jeřáby o nosnosti 3,2 t a 5 t, dále kompletním zázemím pro zaměstnance a administrativu ve zděné patrové budově, která tvoří funkční celek k průmyslové části. Venkovní plochy jsou zpevněné, příjezdová komunikace a komunikace kolem haly

asfalt. Areál je dobře přístupný, umístěný v průmyslové zóně. - Podlahy: litá podlaha, drátkobeton - Světlá výška 7,5 m na středu haly - Světlá výška 6,5 m po okrajích haly - IS: Plyn, Elektřina, vodovodní řád a kanalizace - Vytápění hala: Plynová topidla Robur - Vytápění administrativní budova: ústřední topení plyn - Ostatní vybavení: Klimatizace, kamerový systém, zařízené kancelářské prostory - Celková plocha: 2187 m<sup>2</sup> - Volné podzim 2021

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

### Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

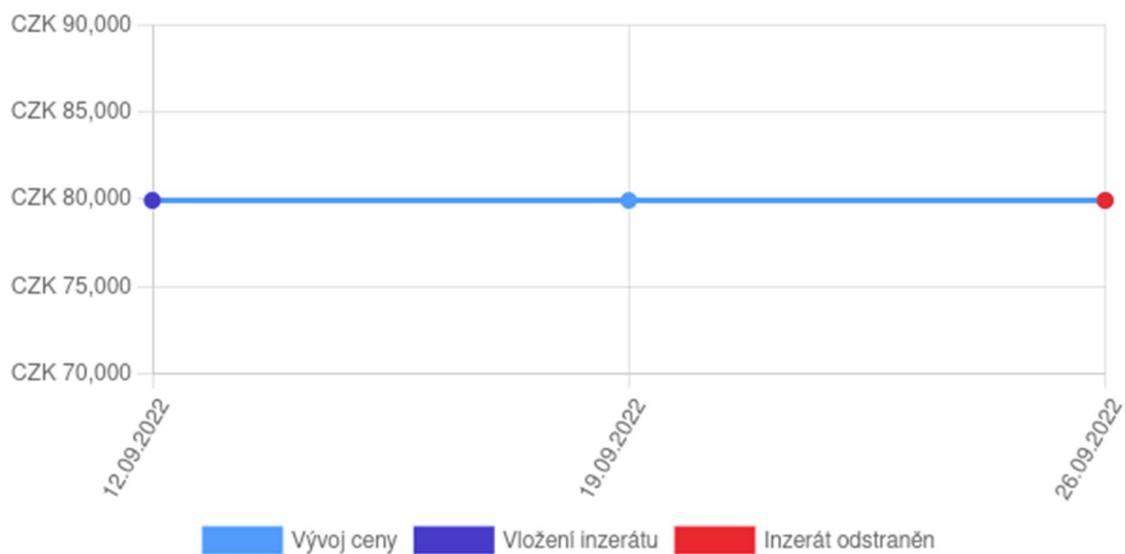


Nebytový prostor / kancelář, 1332 m<sup>2</sup>, Napajedelská, Otrokovice, okres Zlín

Celková cena: 79 920 Kč

Lokalita: Napajedelská, Otrokovice, okres Zlín

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



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

<b>Lokalita</b>	Napajedelská, Otrokovice, okres Zlín	<b>Cena</b>	79 920 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	plus služby a energie	<b>Konstrukce</b>	Montovaná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Vytápění</b>	Jiné	<b>Užitná plocha</b>	1332 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Rušná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Podlahová plocha</b>	1332 m <sup>2</sup>

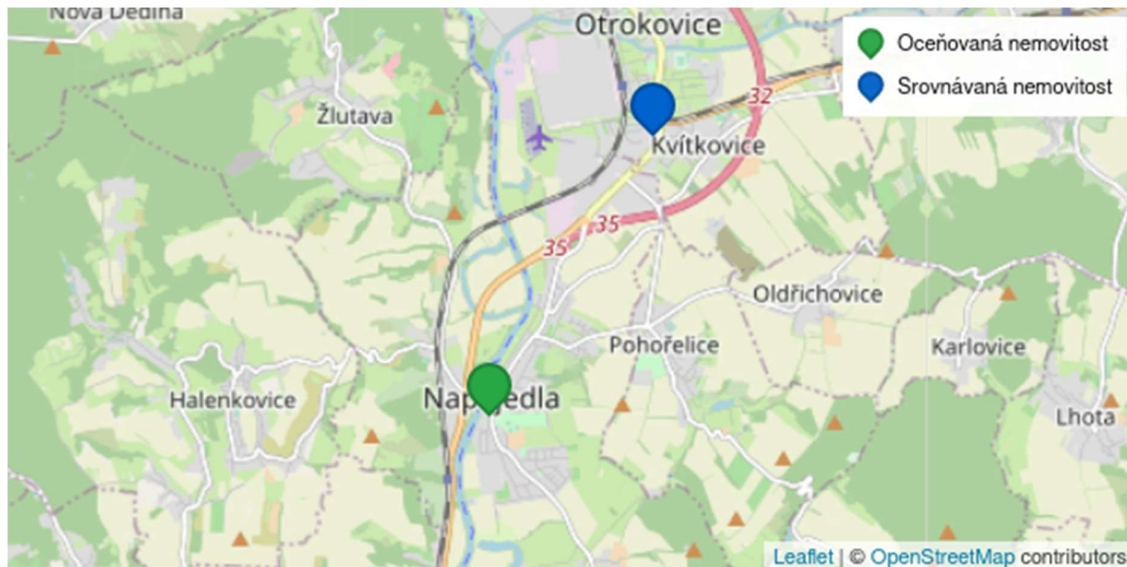


Nabízíme k pronájmu skladovací/výrobní halu 1332 m<sup>2</sup> v průmyslovém areálu PSG v Otrokovicích. Hala je vybavená dvěma portálovými jeřáby o nosnosti 10000KG, výška stropu je 8,20m, hala je nezateplená s možností temperace. Přístup kamionu je možný z jedné strany stran ideálně pro skladování nebo výrobu. V areálu je možnost využití šaten s kompletním sociálním zázemím a firemní stravování. Objekt strážěn venkovním kamerovým systémem a fyzickou ostrahou. Nemovitost bude volná od 1.1.2023 Cena nájmu je stanovena na 720,-Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie a služby.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

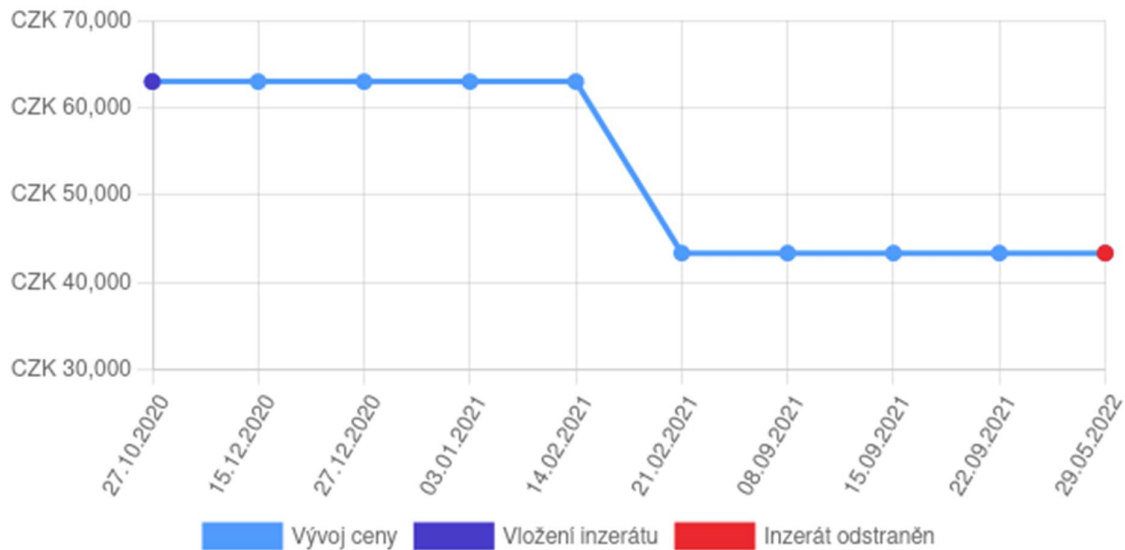


Nebytový prostor / kancelář, 520 m<sup>2</sup>, Zámoraví, Napajedla, okres Zlín

Celková cena: 43 334 Kč

Lokalita: Zámoraví, Napajedla, okres Zlín

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



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

<b>Lokalita</b>	Zámoraví, Napajedla, okres Zlín	<b>Cena</b>	43 334 Kč
<b>Konstrukce</b>	Montovaná	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Zastavěná plocha</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	520 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Podlahová plocha</b>	520 m <sup>2</sup>		

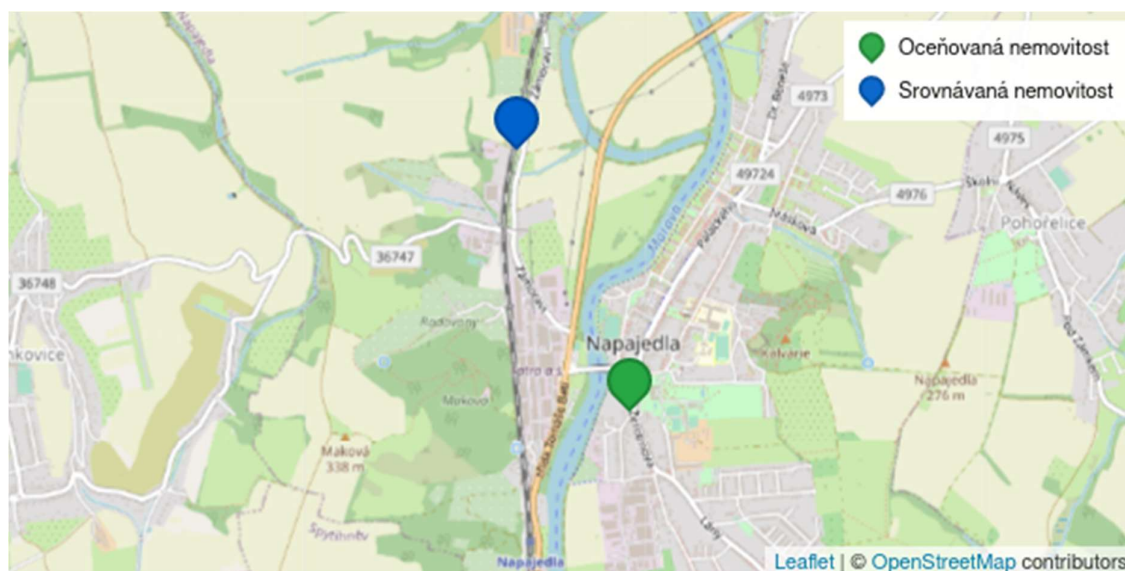
Pronájem skladů, kanceláří, drobná výroba + rampa - Napajedla. Objekt je vevnitř zrekonstruován, je zde celkem 8 pokojů. Celková výměra činí 260 m<sup>2</sup>. Je zde společná kuchyňka i sociální zařízení. Ubytovna se nachází v I.poschodí. V přízemí objektu se nachází prostory pro kanceláře o výměře také 260 m<sup>2</sup>. Možno

pronajmout i 1 prostor o výměře 130 m<sup>2</sup>. Okamžité využívání možné. Kauce po dohodě s majitelem + provize RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

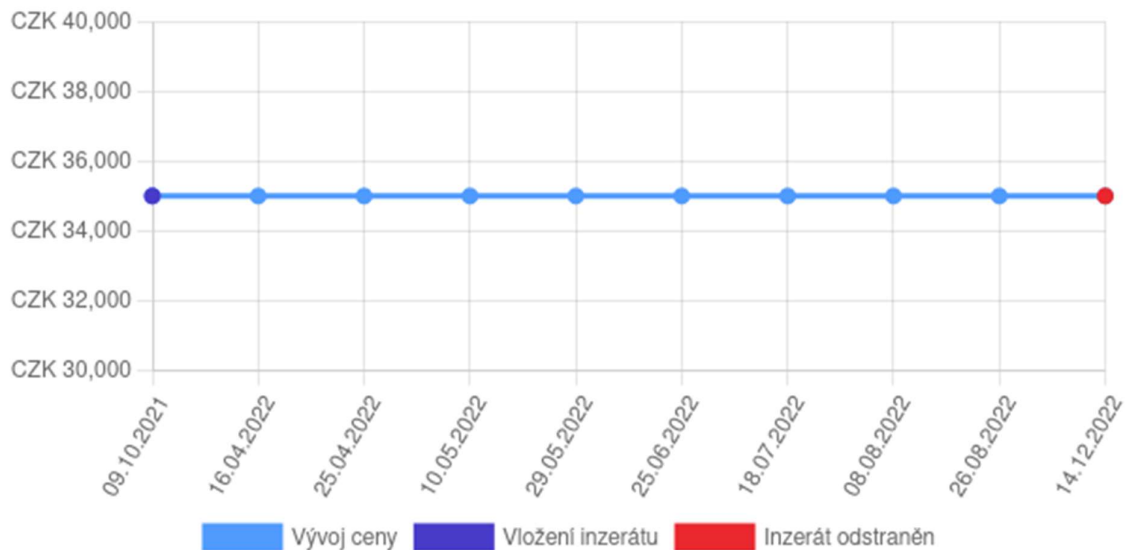


Nebytový prostor / kancelář, 750 m<sup>2</sup>, Hlavní, Otrokovice, okres Zlín

Celková cena: 35 000 Kč

Lokalita: Hlavní, Otrokovice, okres Zlín

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



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

<b>Lokalita</b>	Hlavní, Otrokovice, okres Zlín	<b>Cena</b>	35 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Užitná plocha</b>	750 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlště	<b>Podlahová plocha</b>	750 m <sup>2</sup>

V zastoupení majitele nabízíme nájem nebytového prostoru ve víceúčelové budově v obchodním centru. K užívání je celé 2. NP budovy se samostatným vstupem a schodištěm z ulice. Vhodné pro prodejnu, sídlo firmy, kanceláře, e shop nebo jakýkoliv jiný druh podnikání. Prostory byly dlouhodobě užívány jako restaurace s rodinným zábavním centrem - bowling a dětský zábavní park, od uzavření z důvodu Covid není provozováno. Jedná se o prostor s výměrou 750m<sup>2</sup>, moderní, příjemný, který majitel nabízí vč. vybavení v ceně, ale je možno vše demontovat. Ústřední vytápění je dálkové, odběr elektřiny a vody bude mít samostatné měření.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

