



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 70/24

ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví, stavby obytné.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemek st. 209/1 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná stavba, stavba stojí na pozemku st. 209/1, st. 211/1 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná stavba, stavba stojí na pozemku st. 211/1, st. 212 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná stavba, stavba stojí na pozemku st. 212, st. 277/1 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., admins., stavba stojí na pozemku st. 277/1, st. 282 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., admins., stavba stojí na pozemku st. 282, st. 284/1 (zast.plocha), součástí je stavba : Neubus, č.p. 156, jiná stavba., stavba stojí na pozemku st. 284/1, p.č. 164 (trv.trav.porost), p.č. 165 (trv.trav.porost), p.č. 191 (trv.trav.porost), p.č. 192/1 (ost.plocha), p.č. 192/3 (ost.plocha), p.č. 192/4 (ost.plocha), p.č. 192/8 (ost.plocha), p.č. 192/9 (ost.plocha), p.č. 228/4 (trv.trav.porost), p.č. 228/7 (trv.trav.porost), p.č. 228/11 (trv.trav.porost), p.č. 228/31 (trv.trav.porost), p.č. 228/36 (trv.trav.porost), p.č. 1140/13 (ost.plocha), p.č. 1140/32 (ost.plocha), p.č. 1165/2 (ost.plocha), p.č. 1168/2 (ost.plocha), p.č. 1168/4 (ost.plocha), p.č. 1168/13 (ost.plocha), p.č. 1168/17 (ost.plocha), p.č. 1168/19 (ost.plocha), p.č. 1168/26 (ost.plocha), p.č. 1221/1 (ost.plocha), p.č. 1221/2 (ost.plocha), k.ú. Neubuz, obec Neubuz, okres Zlín.

Areál firmy Pozemní stavitelství Zlín a.s., s příslušenstvím a pozemky.

**Zhotovitel:** Zlínské odhady s.r.o.  
Kvítková 4323  
760 01 Zlín  
IČ: 09878637 DIČ: neplátce DPH

**Znalec:** Ing. Jaroslav Mlčoch  
Kvítková 4323  
760 01 Zlín  
telefon: 603207393  
e-mail: posudkyjmlcoch@seznam.cz

**Zadavatel:** Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o., IČ: 26913453  
K Majáku 5001  
76001 Zlín

**Číslo jednací:**OV-175/2024

**OBVYKLÁ CENA**

**42 300 000 Kč**

**Počet stran:** 40 a 12 stran příloh

**Počet vyhotovení**

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 6.6.2024

**Vyhotoveno:** Ve Zlíně 28.8.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení ceny obvyklé.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny obvyklé pro následující prodej.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Skutečnosti sdělené objednatelům posudku dne 6.6.2024.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2024 za přítomnosti pana Libora Lukáše.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z Katastru nemovitostí ve Zlíně, LV č. 436 ze dne 29.5.2024
- kopie z katastrální mapy pro k.ú. Neubuz ze dne 28.8.2024
- stavební dokumentace - areál Neubuz - zjednodušené zaměření, vypracovaná Pozemním stavitelstvím Zlín a.s., z 05/2024
- územní plán obce Neubuz z 08/2021
- informace a údaje sdělené objednatelům znaleckého posudku dne 6.6.2024
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém dne 6.6.2024

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

ím

v  
ání

by  
né  
ují  
ch  
mi  
či  
ní  
rá  
cu

lá  
m  
n  
li  
u

h  
i  
o  
b

í  
l  
l

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Neubuz, k.ú. Neubuz  
Adresa nemovité věci: Neubuz 156, 763 15 Neubuz

#### Vlastnické a evidenční údaje

Pozemní stavitelství Zlín, a.s, IČ: 46900918, Kúty 3697, 76001 Zlín, podíl 1 / 1

Podle výpisu z KN je vlastníkem nemovitostí :  
1/1 - Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 760 01 Zlín  
IČ: 46900918

#### Dokumentace a skutečnost

Znalec vycházel z přeložené dokumentace a ze skutečností zjištěných na místě samém dne 6.6.2024.

#### Místopis

Obec Neubuz je zemědělsko-průmyslovou obcí a má 463 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Neubuz, okres Zlín, v okrajové části obce, v těsném sousedství se správním městem Slušovice..

Nejbližší správní centrum je ve městě Slušovice, od kterého je areál vzdálený cca 1,75 km (centrum města). Obec Neubuz, leží při silnici III. třídy, která spojuje město Slušovice s obcí Všemina. Krajské město Zlín se nachází ve vzdálenosti cca 10,90 (okrajová část) a 14,80 km (centrum města).

Nemovitosti jsou umístěny v zóně převážně průmyslové, ve vzdálenosti cca 950 m, od centra obce. Okolní zástavbu tvoří výrobní a skladové objekty s administrativním zázemím (ucelené areály). Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, protože se jedná o obec sousedící se správním městem Slušovice, velmi dobrá komunikační návaznost na krajské město Zlín a okresní město Vsetín. Pro obec Neubuz byl schválen územní plán v 08/2021. Podle schváleného územního plánu se pozemky nachází v současně zastavěném území obce, které je tvořeno jedním nebo více oddělenými zastavěnými územími. To je v územním plánu rozlišeno plochami - plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury energetika, plochy krajinné zeleně, plochy zemědělské. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, automobilem na krajské město Zlín - 20 min. a autobusem cca 40 min, do správního města Slušovice - 1 min. vozem a 3 min. autobusem. Vzdálenost zastávky ČSAD je cca 300 m. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 6,70 km v obci Lípa nad Dřevnicí..

Občanská vybavenost obce Neubuz je průměrná (obecní úřad, školka, škola, obchod se smíšeným zbožím, kulturní zařízení, pohostinství).

Tato část obce Neubuz se nenachází v záplavovém území - svažité terén.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.
Poloha v obci:		okrajová část - ostatní	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky

1165/1	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín, Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, K Majáku 5001, 76001 Zlín
1140/1	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín, Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, K Majáku 5001, 76001 Zlín

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je ucelený areál - pozemek st. 209/1 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná stavba, stavba stojí na pozemku st. 209/1, st. 211/1 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná stavba, stavba stojí na pozemku st. 211/1, st. 212 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., jiná stavba, stavba stojí na pozemku st. 212, st. 277/1 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., admins., stavba stojí na pozemku st. 277/1, st. 282 (zast.plocha), součástí je stavba : bez č.p./č.e., admins., stavba stojí na pozemku st. 282, st. 284/1 (zast.plocha), součástí je stavba : Neubus, č.p. 156, jiná stavba., stavba stojí na pozemku st. 284/1, p.č. 164 (trv.trav.porost), p.č. 165 (trv.trav.porost), p.č. 191 (trv.trav.porost), p.č. 192/1 (ost.plocha), p.č. 192/3 (ost.plocha), p.č. 192/4 (ost.plocha), p.č. 192/8 (ost.plocha), p.č. 192/9 (ost.plocha), p.č. 228/4 (trv.trav.porost), p.č. 228/7 (trv.trav.porost), p.č. 228/11 (trv.trav.porost), p.č. 228/31 (trv.trav.porost), p.č. 228/36 (trv.trav.porost), p.č. 1140/13 (ost.plocha), p.č. 1140/32 (ost.plocha), p.č. 1165/2 (ost.plocha), p.č. 1168/2 (ost.plocha), p.č. 1168/4 (ost.plocha), p.č. 1168/13 (ost.plocha), p.č. 1168/17 (ost.plocha), p.č. 1168/19 (ost.plocha), p.č. 1168/26 (ost.plocha), p.č. 1221/1 (ost.plocha), p.č. 1221/2 (ost.plocha), v jednotném funkčním celku.

Objekty v areálu jsou využívány jako výrobně-skladovací s administrativním zázemím. Jedná se o pět objektů - výrobní hala, skladová hala, administrativní budova, vrátnice, velín ČS.

Areál je využíván od 80-tých let. V průběhu užívání byla prováděna pravidelná údržba.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy (přípojky IS, zpevněné plochy, oplocení) a 31 pozemků velké výměry.

Pozemky p.č. 228/6, 165, 191, 228/31, jsou dle ÚP obce zahrnuty jako plochy zemědělské, pozemek p.č. 228/4 - plochy krajinné zeleně, p.č. 228/7 - částečně jako plochy krajinné zeleně a plochy technické infrastruktury.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: bez rizika

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: bez rizika

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
Komentář: Na LV č. 436, k.ú. Neubuz vážne věcné břemeno zřízení a provozování vedení - služebnost plynárenského zařízení a právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraňováním plynárenského zařízení - oprávnění pro GasNet, s.r.o a povinnost pozemků p.č. 164, 165, 228/11 a 228/7.  
Toto věcné břemeno nemá vliv na cenu.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: bez rizika

### **3.2. Obsah**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Skladová hala na st. 209/1
- 1.2. Výrobní hala č.p. 156 na st. 284/1
- 1.3. Administrativní budova na st. 277/1
- 1.4. Vrátnice na st. 282
- 1.5. Velín ČS na p.č. 211/1

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Venkovní úpravy

#### **3. Porovnávací hodnota**

- 3.1. Porovnávací hodnota

#### **4. Hodnota pozemků**

- 4.1. Pozemky na LV č. 436



## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Skladová hala na st. 209/1

###### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o volně stojící, ocelový montovaný skelet s opláštěním, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený sedlovou střechou s plechovou krytinou. Hala HARD.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - 3 x sklad

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1985. Současný technický stav je průměrný, stavba je udržovaná.

Při stáří 44 let, je předpoklad další životnosti 36 let (ocelový montovaný skelet). Výpočet opotřebení je lineární.

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
3 x sklad	460,00 m <sup>2</sup>	1,00	460,00 m <sup>2</sup>	
				<b>460,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>460,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	39,0*12,75 =	497,25	4,50 m
		<b>497,25 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(39,0*12,75)*(4,60) =$	2 287,35
Z	zastřešení	$(39,0*12,75)*(2,40/2) =$	596,70
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 884,05 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	žb. monolitické pásy a patky s vodorovnou hydroizolací
2. Svislé konstrukce	ocelový montovaný skelet + vyzdívka z CO do v 1,50 m, oplechování pozinkovaným plechem
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	pozinkovaný vlnitý plech
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	částečně - stříkaná hladká
8. Úprava vnějších povrchů	částečně vápěnné hladké
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	plechové

12. Vrata	plechová a dřevěná
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	cementový potěr s protiobrusným povrchem
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	230 / 400 V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	2 884,05 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	14 420 250 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,20	1 759 271	1 759 271	15,27
2. Svislé konstrukce	29,30	4 225 133	4 225 133	36,67
3. Stropy	8,90	1 283 402	0	0,00
4. Krov, střecha	11,00	1 586 228	1 586 228	13,77
5. Krytiny střech	2,90	418 187	418 187	3,63
6. Klempířské konstrukce	0,70	100 942	100 942	0,88
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	879 635	879 635	7,63
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	475 868	475 868	4,13
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	100 942	0	0,00
11. Dveře	2,20	317 246	317 246	2,75
12. Vrata	2,30	331 666	331 666	2,88
13. Okna	4,30	620 071	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,80	692 172	692 172	6,01
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,70	677 752	677 752	5,88
17. Bleskosvod	0,40	57 681	57 681	0,50
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,20	894 056	0	0,00
Upravená reprodukční cena			11 521 780 Kč	
Množství			2 884,05 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 995 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ] 497
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ] 460
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ] 2 884,05

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 995
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 995
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 521 780
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>5 184 801</b>

## 1.2. Výrobní hala č.p. 156 na st. 284/1

### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o volně stojící, ocelový montovaný skelet s opláštěním a částečnou vyzdívkou, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt, zastřešený sedlovou střechou s plechovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - sklad pytlovaných hnojiv

- zádveří, schodiště, hotovostní sprcha, kancelář, elektrorozvodna, kancelář, mechanická dílna, sklad náhradních dílů, sklad obalů, laboratoř, hotovostní WC

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. Současný technický stav je průměrný, objekt je udržovaný.

Při stáří 44 let, je předpoklad další životnosti 36 let (ocelový montovaný skelet). Výpočet opotřebení je lineární.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad pytlovaných hnojiv	948,00 m <sup>2</sup>	1,00	948,00 m <sup>2</sup>
			<b>948,00 m<sup>2</sup></b>
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	4,80 m <sup>2</sup>	1,00	4,80 m <sup>2</sup>
schodiště	6,10 m <sup>2</sup>	1,00	6,10 m <sup>2</sup>
hotovostní sprcha	2,70 m <sup>2</sup>	1,00	2,70 m <sup>2</sup>
kancelář	11,35 m <sup>2</sup>	1,00	11,35 m <sup>2</sup>
elektrorozvodna	21,30 m <sup>2</sup>	1,00	21,30 m <sup>2</sup>
kancelář	23,95 m <sup>2</sup>	1,00	23,95 m <sup>2</sup>
mechanická dílna	12,70 m <sup>2</sup>	1,00	12,70 m <sup>2</sup>
sklad obalů	4,90 m <sup>2</sup>	1,00	4,90 m <sup>2</sup>
laboratoř	8,00 m <sup>2</sup>	1,00	8,00 m <sup>2</sup>
hotovostní WC	1,40 m <sup>2</sup>	1,00	1,40 m <sup>2</sup>
			<b>97,20 m<sup>2</sup></b>
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	5,75 m <sup>2</sup>	1,00	5,75 m <sup>2</sup>
chodba spojovací	17,70 m <sup>2</sup>	1,00	17,70 m <sup>2</sup>
úklidová komora	3,15 m <sup>2</sup>	1,00	3,15 m <sup>2</sup>
předsíň	1,50 m <sup>2</sup>	1,00	1,50 m <sup>2</sup>
WC muži	1,85 m <sup>2</sup>	1,00	1,85 m <sup>2</sup>
šatna špinavá - muži	14,60 m <sup>2</sup>	1,00	14,60 m <sup>2</sup>
umývárna a sprcha	12,50 m <sup>2</sup>	1,00	12,50 m <sup>2</sup>

šatna čistá - 7 mužů	16,45 m <sup>2</sup>	1,00	16,45 m <sup>2</sup>
šatna žen 3 osoby	8,60 m <sup>2</sup>	1,00	8,60 m <sup>2</sup>
sprcha	1,50 m <sup>2</sup>	1,00	1,50 m <sup>2</sup>
WC ženy	1,35 m <sup>2</sup>	1,00	1,35 m <sup>2</sup>
denní místnost	13,65 m <sup>2</sup>	1,00	13,65 m <sup>2</sup>
elektrozvodka	20,00 m <sup>2</sup>	1,00	20,00 m <sup>2</sup>

**118,60 m<sup>2</sup>**

**1 163,80 m<sup>2</sup>**

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	52,95*18,70+3,40*1,40 = 18,70*7,80-3,40*1,40 =	994,93	4,50 m
2.NP	18,70*7,80-3,40*1,40 =	141,10	2,50 m
		141,10	2,50 m
<b>1 277,12 m<sup>2</sup></b>			

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(52,95*18,70+3,40*1,40)*(4,60) =	4 576,66
NP		(18,70*7,80-3,40*1,40)*(2,60) =	366,86
NP	2.NP	(18,70*7,80-3,40*1,40)*(2,50) =	352,75
Z	zastřešení	(60,75*18,70*(3,40/2)) =	1 931,24

Obestavěný prostor - celkem:

**7 227,51 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	žb. monolitické pásy a patky s vodorovnou hydroizolací
2. Svislé konstrukce	ocelový montovaný skelet + vyzdívka z CO do v 1,0 m a CDK bloky tl. 25 cm, oplechování pozinkovaným plechem
3. Stropy	žb. monolitické a zavěšené podhledy
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	pozinkovaný vlnitý plech
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké
8. Úprava vnějších povrchů	povrchová úprava panelů - nástřík, stříkaná hladká
9. Vnitřní obklady	keramické obklady - WC, sprchy
10. Schody	železobetonové, povrch PVC
11. Dveře	plechové, dřevěné hladké
12. Vrata	ocelová dvoukřídlá
13. Okna	ocelové výkladce s izolačním zasklením, dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	cementový potěr s protiobrusným povrchem; PVC a keramická dlažba
15. Vytápění	lokální - elektrické přímotopy
16. Elektroinstalace	230 / 400 V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená a teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí - ze soc. zařízení
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, pisoáry, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	7 227,51 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	43 365 060 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	4 076 316	4 076 316	10,28
2. Svislé konstrukce	20,30	8 803 107	8 803 107	22,21
3. Stropy	8,20	3 555 935	3 555 935	8,97
4. Krov, střecha	10,20	4 423 236	4 423 236	11,16
5. Krytiny střech	2,90	1 257 587	1 257 587	3,17
6. Klempířské konstrukce	0,70	303 555	303 555	0,77
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	2 992 189	2 992 189	7,55
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	1 691 237	1 691 237	4,27
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	346 920	346 920	0,88
11. Dveře	3,20	1 387 682	1 387 682	3,50
12. Vrata	2,30	997 396	997 396	2,52
13. Okna	5,20	2 254 983	2 254 983	5,69
14. Povrchy podlah	4,80	2 081 523	2 081 523	5,25
15. Vytápění	1,30	563 746	563 746	1,42
16. Elektroinstalace	8,30	3 599 300	3 599 300	9,08
17. Bleskosvod	0,40	173 460	173 460	0,44
18. Vnitřní vodovod	0,90	390 286	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,80	346 920	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	173 460	173 460	0,44
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	954 031	954 031	2,41
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,90	2 992 189	0	0,00
Upravená reprodukční cena			39 635 665 Kč	
Množství			7 227,51 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 484 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	1 136
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	1 164
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	7 227,51
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 484
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 484
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	39 635 665
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>17 836 049</b>

### 1.3. Administrativní budova na st. 277/1

#### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o volně stojící objekt - soubor vzájemně přistavěných Unimobuněk, ocelový montovaný s TI a opláštěním, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený plochou střechou s plechovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :  
1.NP - 17 kanceláří, WC ženy, WC muži

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1985. Současný technický stav je průměrný, stavba je udržovaná. Při stáří 39 let, je předpoklad další životnosti 41 let (sestava montovaných Unimobuněk - celková životnost = 80 let). Výpočet opotřebení je lineární.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
17 x kancelář, WC muži, WC ženy	320,00 m <sup>2</sup>	1,00	320,00 m <sup>2</sup>
			<b>320,00 m<sup>2</sup></b>
			<b>320,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	30,72*12,30 =	3,40 m
		<b>377,86 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(30,72*12,30)*(3,60) =
		1 360,28
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>1 360,28 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací
2. Svislé konstrukce	soubor montovaných Unomibuněk - ocelová konstrukce s TI a opláštěním
3. Stropy	umakartové podhledy
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody a parapety z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady - soc. zařízení
10. Schody	chybí
11. Dveře	vchodové dveře plastové, vnitřní dřevěné hladké a prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním zasklením
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
15. Vytápění	lokální - elektrické přímotopy, akumulární kamna
16. Elektroinstalace	230 / 400 V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky - teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí - ze soc. zařízení
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí

23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchové kouty, umyvadla, WC, pisoáry
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	klimatizace, STA a PC rozvody pod omítkou
26. Instalační pref. jádra	zděná jádra s keramickým obkladem

Jednotková cena	7 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 360,28 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	9 521 960 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	780 801	780 801	8,59
2. Svislé konstrukce	17,40	1 656 821	1 656 821	18,22
3. Stropy	9,30	885 542	885 542	9,74
4. Krov, střecha	7,30	695 103	695 103	7,64
5. Krytiny střech	2,10	199 961	199 961	2,20
6. Klempířské konstrukce	0,60	57 132	57 132	0,63
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	657 015	657 015	7,23
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	314 225	314 225	3,46
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	171 395	171 395	1,88
10. Schody	2,90	276 137	0	0,00
11. Dveře	3,10	295 181	295 181	3,25
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	495 142	495 142	5,45
14. Povrchy podlah	3,20	304 703	304 703	3,35
15. Vytápění	4,20	399 922	399 922	4,40
16. Elektroinstalace	5,70	542 752	542 752	5,97
17. Bleskosvod	0,30	28 566	28 566	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	304 703	304 703	3,35
19. Vnitřní kanalizace	3,10	295 181	295 181	3,25
20. Vnitřní plynovod	0,20	19 044	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	161 873	161 873	1,78
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	285 659	285 659	3,14
24. Výtahy	1,40	133 307	0	0,00
25. Ostatní	5,90	561 796	561 796	6,18
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 093 472 Kč	
Množství			1 360,28 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 685 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	378
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	320
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 360,28
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 685
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 685
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 093 472
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřeбенí	%	48,80
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 655 858</b>

#### 1.4. Vrátnice na st. 282

##### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o volně stojící objekt - soubor vzájemně přistavěných Unimobuněk, ocelový montovaný s TI a opláštěním, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený plochou střechou s plechovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - sklady, vrátnice ČS

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1985. Současný technický stav je průměrný, stavba je udržovaná.

Při stáří 39 let, je předpoklad další životnosti 41 let (sestava montovaných Unimobuněk - celková životnost = 80 let). Výpočet opotřebení je lineární.

##### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklady, vrátnice ČS	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>	
				60,00 m <sup>2</sup>
				60,00 m <sup>2</sup>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,20*6,15 =	75,03	3,40 m
		75,03 m <sup>2</sup>	

##### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP (12,20*6,15)*(3,60) =	270,11
Obestavěný prostor - celkem:		270,11 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací
2. Svislé konstrukce	soubor montovaných Unomibuněk - ocelová konstrukce s TI a opláštěním
3. Stropy	umakartové podhledy
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody a parapety z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr a impregnace
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	vstupní jsou bezpečnostní, vnitřní dřevěné hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním zasklením
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	lokální - elektrické přímotopy
16. Elektroinstalace	230 / 400 V



17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	klimatizace, STA a PC rozvody pod omítkou
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	270,11 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 890 770 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	155 043	155 043	9,92
2. Svislé konstrukce	17,40	328 994	328 994	21,04
3. Stropy	9,30	175 842	175 842	11,25
4. Krov, střecha	7,30	138 026	138 026	8,83
5. Krytiny střech	2,10	39 706	39 706	2,54
6. Klempířské konstrukce	0,60	11 345	11 345	0,73
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	130 463	130 463	8,34
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	62 395	62 395	3,99
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	34 034	0	0,00
10. Schody	2,90	54 832	0	0,00
11. Dveře	3,10	58 614	58 614	3,75
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	98 320	98 320	6,29
14. Povrchy podlah	3,20	60 505	60 505	3,87
15. Vytápění	4,20	79 412	79 412	5,08
16. Elektroinstalace	5,70	107 774	107 774	6,89
17. Bleskosvod	0,30	5 672	5 672	0,36
18. Vnitřní vodovod	3,20	60 505	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	58 614	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,20	3 782	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	32 143	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	56 723	0	0,00
24. Výtahy	1,40	26 471	0	0,00
25. Ostatní	5,90	111 555	111 555	7,13
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 563 667 Kč	
Množství			270,11 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 789 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	75
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	60
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	270,11
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 789
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 789

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 563 667
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	48,80
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>800 598</b>

### 1.5. Velín ČS na p.č. 211/1

#### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o volně stojící, zděný, nepodsklepený, jednopodlažní podlažní objekt, zastřešený pultovou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - sklad

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. Současný technický stav je průměrný, stavba je udržovaná. Při stáří 44 let, je předpoklad další životnosti 56 let. Výpočet opotřebení je lineární.

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad (technologie ČS)	85,00 m <sup>2</sup>	1,00	85,00 m <sup>2</sup>	
				<b>85,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>85,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,0*8,50 =	102,00	3,80 m
		<b>102,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(12,0*8,50)*(3,90) =
		397,80
Obestavěný prostor - celkem:		<b>397,80 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou hydroizolací
2. Svislé konstrukce	zděné - cihelné bloky tl. 30 cm
3. Stropy	I-nosiče a Miako vložky
4. Krov, střecha	střecha pultová
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé - IPA
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody a parapety z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky štukové
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	vchodové dveře plastové
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená

14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	230 / 400 V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	4 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	397,80 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 591 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,40	165 485	165 485	12,71
2. Svislé konstrukce	23,30	370 750	370 750	28,48
3. Stropy	12,30	195 718	195 718	15,04
4. Krov, střecha	6,30	100 246	100 246	7,70
5. Krytiny střech	2,30	36 598	36 598	2,81
6. Klempířské konstrukce	0,60	9 547	9 547	0,73
7. Úprava vnitřních povrchů	5,40	85 925	85 925	6,60
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	50 918	50 918	3,91
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	3,00	47 736	0	0,00
11. Dveře	3,10	49 327	49 327	3,79
12. Vrata	0,30	4 774	0	0,00
13. Okna	4,30	68 422	68 422	5,26
14. Povrchy podlah	3,00	47 736	47 736	3,67
15. Vytápění	1,70	27 050	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,30	116 158	116 158	8,92
17. Bleskosvod	0,30	4 774	4 774	0,37
18. Vnitřní vodovod	1,90	30 233	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	1,70	27 050	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	6 365	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,80	44 554	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,40	101 837	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 301 602 Kč	
Množství			397,80 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 272 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ] 102
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ] 85
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ] 397,80

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 272
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 272
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 301 602
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	56
Opotřebení	%	44,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>728 897</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Venkovní úpravy

Príslušenství tvoří venkovní úpravy (přípojky IS, zpevněné plochy, oplocení, ). Tyto jsou vypočteny procentem z cen staveb.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	29 206 202,53
Procento příslušenství	%	25,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>7 301 550,63</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	2 088,80 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	12 139,75 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2 188,17 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	25 431,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Výrobně-skladová hala Ořechov</b>
<b>Lokalita:</b>	obec Ořechov, okres Uherské Hradiště
<b>Popis:</b>	Nabídka k prodeji montované, zateplené, průmyslové haly v obci Ořechov u Uh. Hradiště. Objekt se nachází v průmyslové zóně obce na pozemku o celkové výměře 2 858 m <sup>2</sup> a je napojen na elektřinu 220/380 V, vlastní studna. Hala je vytápěna automatickým kotlem na tuhá paliva (pelety+zásobník). Administrativní část vytápěna elektrokotlem. Příjezd po asfaltové a zpevněné místní komunikaci. Vnitřní dispozice 1.NP (přízemí): velká hala s vjezdovými automatickými vraty, dílna, kotelna, recepce, sociální zázemí, kuchyňka. 2.NP (1. patro): chodba, sociální zázemí, šatna, zasedací místnost, byt 1+kk - kolaudace v r. 2022. Na pozemku je prostor pro vybudování další haly, stávající halu je možné také rozšířit dozadu.
<b>Podlaží:</b>	1 a 2.NP
<b>Dispozice:</b>	kanceláře, výrobní a skladové prostory, soc. zařízení, bytová jednotka
<b>Typ stavby:</b>	výrobně-skladová hala
<b>Pozemek:</b>	2 858,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	3 820,00 m <sup>3</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	685,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	617,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v 08/2024 - REAL MORAVIA s.r.o., Uherské Hradiště	0,80
K2 Velikosti objektu - 685 m <sup>2</sup>	0,50
K3 Poloha - obec Ořechov, okres Uherské Hradiště	1,00
K4 Provedení a vybavení - ocelový montovaný objekt / standardní vybavení	1,00



Zdroj: nabídková cena v

K5 Celkový stav - velmi dobrý technický stav	1,00	08/2024
K6 Vliv pozemku - pozemky jsou malé výměry	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt s podobným využitím, bez příslušenství	1,10	

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Podobný objekt co do využití, podobné umístění, podobný technický stav, menší podlahová plocha, malá výměra pozemků, objekt je po provedené revitalizaci, bez příslušenství.

Cena [Kč] k 08/2024	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
30 100 000	685,00	43 942	0,53	23 289

**Název:** Výrobně-skladová hala Napajedla  
**Lokalita:** město Napajedla, ulice 2. května, okres Zlín  
**Popis:** volně stojící, ocelový montovaný s PUR panely, nepodsklepený, jedno a dvoupodlažní objekt bez využití podkroví, zastřešený mírnou sedlovou střechou s plechovou krytinou. Jde o objekt s využitím jako výrobně-skladový s administrativním zázemím, jako stavba trvalá. Dispozičně stavba obsahuje výrobní a skladové prostory, soc. zařízení, komunikační prostory, kanceláře, kuchyňku. Stavba je užívána od roku 2008, jako novostavba. Pozemky jsou o výměře 1 109 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří přístřešek za halou, venkovní úpravy (přípojky IS, zpevněné plochy) a čtyři pozemky menší výměry v jednotném funkčním celku.

**Podlaží:** 1 a 2.NP  
**Dispozice:** výrobní a skladové prostory, soc. zařízení, komunikační prostory, kanceláře, kuchyňku

**Typ stavby:** výrobně-skladová hala

**Pozemek:** 1 109,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 3 433,84 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 660,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 629,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v 08/2024 - Husky

Reality, Napajedla 0,60

K2 Velikosti objektu - 660 m<sup>2</sup> 0,50

K3 Poloha - město Napajedla, ulice 2. května, okres Zlín 0,90

K4 Provedení a vybavení - ocelová montovaná stavba / standardní vybavení 1,00

K5 Celkový stav - velmi dobrý technický stav 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemky jsou malé výměry 1,30

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt s podobným využitím, s příslušenstvím - přístřešek 1,10

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Podobný objekt co do využití, lepší umístění, podobný technický stav, menší podlahová plocha, malá výměra pozemků, objekt je po provedené revitalizaci, příslušenství - přístřešek.

Cena [Kč] k 08/2024	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
38 000 000	660,00	57 576	0,39	22 455



Zdroj: nabídková cena v 08/2024

**Název:** Výrobně-skladová hala Otrokovice  
**Lokalita:** město Otrokovice, část Bahňák-Baťov, ulice tř. Tomáše Bati, okres Zlín  
**Popis:** Nabídka k prodeji výrobní areál v rozvinuté podnikatelské zóně v Otrokovících. Jedná se o třípodlažní budovu s výrobními a skladovými plochami, vč. administrativního a sociálního zázemí o celkové užitné ploše 3.619 m<sup>2</sup>. Areál prošel

v r. 2013 rekonstrukcí výrobních prostor ve 2.NP a administrativního a sociálního zázemí. K objektu přísluší volné zpevněné plochy o výměře cca 2.256 m<sup>2</sup>. Současně je možné odkoupit nemovitosti vč. výrobních technologií, případně 100% podíl společnosti, vlastníci areál. Celková výměra areálu 4278 m<sup>2</sup>. Užitná plocha: 3.619 m<sup>2</sup>. Vybavenost: nákladní výtah 2.800kg, objekt napojen na elektřinu, vlastní přípojka na plynovod, vodovod a kanalizaci. Vytápění výrobních prostor ve II.NP, kanceláří a sociálního zázemí.

**Podlaží:** 1, 2 a 3.NP

**Dispozice:** výrobní a skladové prostory, soc. zařízení, komunikační prostory, kanceláře, kuchyňku

**Typ stavby:** výrobně-skladová hala

**Pozemek:** 4 278,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 14 060,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 3 619,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1 850,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v 08/2024 - Handel reality a production, Brno - Zábrdovice	0,90
K2 Velikosti objektu - 3619 m2	1,02
K3 Poloha - město Otrokovice, část Bahňák-Ba'ov, ulice tř. Tomáše Bati, okres Zlín	0,90
K4 Provedení a vybavení - žb. tyčový skelet s vyzdívkou / standardní vybavení	1,00
K5 Celkový stav - dobrý technický stav	1,20
K6 Vliv pozemku - pozemky jsou malé výměry	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt s podobným využitím, bez příslušenství	1,10



Zdroj: nabídková cena v 08/2024

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Podobný objekt co do využití, lepší umístění, horší technický stav, větší podlahová plocha, menší výměra pozemků, objekt je bez provedené revitalizace, bez příslušenství.

Cena [Kč] k 08/2024	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
40 000 000	3 619,00	11 053	1,36	15 032

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

V současné době není vůbec nabídka podobných areálů na realitním trhu, v místě. Pro stanovení tržní hodnoty vycházím z realitní nabídky, alespoň trochu podobných objektů v nejbližším okolí.

V současné době se nabídky podobných výrobních areálů s administrativním zázemím s velkou výměrou pozemků na realitním trhu v rámci zlínského kraje nevyskytují.

Pro stanovení ceny obvyklé uvádím objekty využívané ke komerčním - výrobně skladovým účelům, se v nejbližším okolí, které se na realitním trhu pohybují v cenovém rozmezí 30,10 - 40,0 mil. Kč. Jedná se však o výrobně-skladové objekty s menší podlahovou plochou a malou výměrou pozemků. Tyto nabídkové realitní ceny dále redukuji váhovými koeficienty, aby bylo dosaženo možné hranice ceny obvyklé oceňované nemovitosti, poněvadž podlahová plocha, umístění a velikost pozemků jsou opravdu různorodé.

Cena se odvíjí v závislosti na umístění, technickém stavu, provedené rekonstrukci, podlahové ploše, způsobu využití, velikosti pozemků a popř. kvalitě příslušenství.

Cena za 1 m<sup>2</sup>/podlahová plocha se může pohybovat v cenovém rozmezí - 15 000 - 23 200,- Kč, a to po redukcii nabídkových cen.

Minimální jednotková porovnávací cena	15 032 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 259 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 289 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	20 259 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 088,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>42 316 999 Kč</b>

**4. Hodnota pozemků****4.1. Pozemky na LV č. 436****Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění jsou pozemky st. 209/1 (zast.plocha), st. 211/1 (zast.plocha), st. 212 (zast.plocha), st. 277/1 (zast.plocha), st. 282 (zast.plocha), st. 284/1 (zast.plocha), p.č. 164 (trv.trav.porost), p.č. 165 (trv.trav.porost), p.č. 191 (trv.trav.porost), p.č. 192/1 (ost.plocha), p.č. 192/3 (ost.plocha), p.č. 192/4 (ost.plocha), p.č. 192/8 (ost.plocha), p.č. 192/9 (ost.plocha), p.č. 228/4 (trv.trav.porost), p.č. 228/7 (trv.trav.porost), p.č. 228/11 (trv.trav.porost), p.č. 228/31 (trv.trav.porost), p.č. 228/36 (trv.trav.porost), p.č. 1140/13 (ost.plocha), p.č. 1140/32 (ost.plocha), p.č. 1165/2 (ost.plocha), p.č. 1168/2 (ost.plocha), p.č. 1168/4 (ost.plocha), p.č. 1168/13 (ost.plocha), p.č. 1168/17 (ost.plocha), p.č. 1168/19 (ost.plocha), p.č. 1168/26 (ost.plocha), p.č. 1221/1 (ost.plocha), p.č. 1221/2 (ost.plocha), v jednotném funkčním celku.

Pozemky jsou mírně svažité se severozápadní orientací. V místě jsou všechny IS - vodovod, kanalizace, plynovod a elektrorozvod. Přístup je po místní zpevněné komunikaci. Dle ÚP obce Neubuz jsou pozemky zahrnuty jako plochy - plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury energetika, plochy krajinné zeleně, plochy zemědělské.

Pozemky p.č. 228/6, 165, 191, 228/31, jsou dle ÚP obce zahrnuty jako plochy zemědělské, pozemek p.č. 228/4. plochy krajinné zeleně, p.č. 228/7 - částečně jako plochy krajinné zeleně a plochy technické infrastruktury.

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pozemky jsou umístěny v okrajové části obce Neubuz, v těsném sousedství právního města Slušovice, v průmyslové zóně, okres Zlín. Jedná se o lukrativní průmyslovou zónu v obci s kvalitním dopravním napojením na město Slušovice, krajské město Zlín a okresní město Vsetín.

Za cenu obvyklou pozemků, tvořících zastavěné plochy a okolí v místě považují částku 1500,- Kč/m<sup>2</sup>. U pozemků p.č. 228/6, 165, 191, 228/31, 228/4 a 228/7, které jsou zahrnuty jako plochy zemědělské, technické infrastruktury a krajinné zeleně, považují částku 100,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 209/1	497	1 500,00		745 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 211/1	129	1 500,00		193 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 212	653	1 500,00		979 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 277/1	378	1 500,00		567 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 282	75	1 500,00		112 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 284/1	1 136	1 500,00		1 704 000
trvalý travní porost	164	2 853	1 500,00		4 279 500

trvalý travní porost	165	248	100,00	24 800
trvalý travní porost	191	619	100,00	61 900
ostatní plocha	192/1	1 906	1 500,00	2 859 000
ostatní plocha	192/3	769	1 500,00	1 153 500
ostatní plocha	192/4	1 410	1 500,00	2 115 000
ostatní plocha	192/8	36	1 500,00	54 000
ostatní plocha	192/9	2 396	1 500,00	3 594 000
trvalý travní porost	228/4	96	100,00	9 600
trvalý travní porost	228/6	570	100,00	57 000
trvalý travní porost	228/7	1 928	100,00	192 800
trvalý travní porost	228/11	81	1 500,00	121 500
trvalý travní porost	228/31	164	100,00	16 400
trvalý travní porost	228/36	7 464	100,00	746 400
ostatní plocha	1140/13	34	1 500,00	51 000
ostatní plocha	1140/32	27	1 500,00	40 500
ostatní plocha	1165/2	5	1 500,00	7 500
ostatní plocha	1168/2	85	1 500,00	127 500
ostatní plocha	1168/4	128	1 500,00	192 000
ostatní plocha	1168/13	184	1 500,00	276 000
ostatní plocha	1168/17	194	1 500,00	291 000
ostatní plocha	1168/19	609	1 500,00	913 500
ostatní plocha	1168/26	156	1 500,00	234 000
ostatní plocha	1221/1	464	1 500,00	696 000
ostatní plocha	1221/2	137	1 500,00	205 500
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>25 431</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>22 621 900</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Skladová hala na st. 209/1	5 184 801,- Kč
1.2. Výrobní hala č.p. 156 na st. 284/1	17 836 049,- Kč
1.3. Administrativní budova na st. 277/1	4 655 858,- Kč
1.4. Vrátnice na st. 282	800 598,- Kč
1.5. Velín ČS na p.č. 211/1	728 897,- Kč
<b>Věcná hodnota staveb - celkem:</b>	<b>29 206 203,- Kč</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy	7 301 551,- Kč
----------------------	----------------

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací hodnota	42 316 999,- Kč
--------------------------	-----------------

### 4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky na LV č. 436	22 621 900,- Kč
---------------------------	-----------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>42 316 999 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>59 129 654 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	22 621 900 Kč

**Obvyklá cena**

**42 300 000 Kč**

slovy: čtyřicet dva milionů tři sta tisíc Kč

**Silné stránky**



- ucelený areál
- pozemky jsou velké výměry
- dobrá komunikační dosažitelnost
- univerzální možnost využití
- možnost výnosu z případného pronájmu
- v místě je plná zainvestovanost IS
- sousedství správního města Slušovice
- kvalitní dopravní napojení na krajské město Zlín a město Vsetín

### **Slabé stránky**

- v případě zobchodování - bonitní klientela
- nutnost modernizace celého areálu pro spuštění provozu

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Oceňovaný areál se nachází v průmyslové zóně obce Neubuz, okres Zlín, v těsném sousedství správního města Slušovice.

Jedná se o pět objektů - výrobní hala, skladová hala, administrativní budova, vrátnice, velín ČS, s velkou výměrou vlastních pozemků. V místě je plná zainvestovanost IS, velmi dobrá komunikační dostupnost na krajské město Zlín a okresní město Vsetín.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ucelený areál, obsahující stavby v průměrném, udržovaném technickém stavu a velkou výměrou pozemků, odhaduji cenu obvyklou na částku 42 300 000,- Kč, vč. započtení ceny příslušenství a hodnoty pozemků.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Za současnou možnou cenu obvyklou považuji částku 42 300 000,- Kč, vč. započtení ceny příslušenství a hodnoty pozemků.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>42 300 000 Kč</b>
slovy: čtyřicet dva milionů tři sta tisíc Kč	

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 436	4
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy - ortofotomapa	1
Fotodokumentace	5
Mapa oblasti	1

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 70/24.

## Koncesní listina

Vydal: Magistrát města Zlína – živnostenský úřad, náměstí Míru 12, Číslo jednací: Z-804/06-F, ev.č. 370500-86507. Dne: 07.08.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.  
IČ : 628 65 609

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 70/24.

Ve Zlíně 28.8.2024



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

**ODHADY NEMOVITOSTÍ**  
Ing. Jaroslav MLČOCH  
odhadce majetku, soudní znalec  
KVÍTKOVÁ 4323, 760 01 Zlín  
603 207 393, posudkyjmlcoch@seznam.cz

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 70/24

	počet stran A4 v příloze	Okres: CZ0724
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 436	4	t.uzemi: 704156
Kopie katastrální mapy	1	V kat. území
Kopie katastrální mapy - ortofotomapa	1	Vlastník, jiný
Fotodokumentace	5	Vlastnické právo
Mapa oblasti	1	Pozemní stav:
		Nemovitosti
		Pozemky
		Parcela
		St. 209/1
		Součástí je
		Stavba stojí
		St. 211/1
		Součástí je
		Stavba stojí
		St. 212
		Součástí je
		Stavba stojí
		St. 277/1
		Součástí je
		Stavba stojí
		St. 282
		Součástí je
		Stavba stojí
		St. 284/1
		Součástí je
		Stavba stojí
		164
		165
		191
		192/1
		192/3
		192/4
		192/8
		192/9
		228/4
		228/6
		228/7
		228/11
		228/31

Nemovi

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 436

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 07:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585556 Neubuz

Kat.území: 704156 Neubuz

List vlastnictví: 436

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín	46900918	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 209/1	497	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 209/1				
St. 211/1	129	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211/1				
St. 212	653	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 212				
St. 277/1	378	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 277/1				
St. 282	75	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 282				
St. 284/1	1136	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Neubuz, č.p. 156, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 284/1				
164	2853	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
165	248	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
191	619	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
192/1	1906	ostatní plocha	jiná plocha	
192/3	769	ostatní plocha	jiná plocha	
192/4	1410	ostatní plocha	jiná plocha	
192/8	36	ostatní plocha	jiná plocha	
192/9	2396	ostatní plocha	jiná plocha	
228/4	96	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
228/6	570	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
228/7	1928	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
228/11	81	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
228/31	164	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 07:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585556 Neubuz

Kat.území: 704156 Neubuz

List vlastnictví: 436

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

Číslo pozemku	Popis pozemku	Učel / Použití
228/36	7464 trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1140/13	34 ostatní plocha	silnice
1140/32	27 ostatní plocha	ostatní komunikace
1165/2	5 ostatní plocha	ostatní komunikace
1168/2	85 ostatní plocha	ostatní komunikace
1168/4	128 ostatní plocha	jiná plocha
1168/13	184 ostatní plocha	ostatní komunikace
1168/17	194 ostatní plocha	ostatní komunikace
1168/19	609 ostatní plocha	jiná plocha
1168/26	156 ostatní plocha	ostatní komunikace
1221/1	464 ostatní plocha	jiná plocha
1221/2	137 ostatní plocha	jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

služebnost plynárenského zařízení a právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení v rozsahu dle geometrického plánu č. 575-6a/2013

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 164

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2015 08:11:11. Zápis proveden dne 22.09.2015.

V-10301/2015-705

Pořadí k 28.08.2015 08:11

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

služebnost plynárenského zařízení a právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení v rozsahu dle geometrického plánu č. 575-6a/2013

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 165, Parcela: 228/11, Parcela: 228/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2015 08:11:11. Zápis proveden dne 22.09.2015.

V-10302/2015-705

Pořadí k 28.08.2015 08:11

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 2

Okres: CZ0724

Kat.území: 704156

V kat. území

Typ vztahu

Poznámky a da

lomby a upozorn

Nabývací tit

Listina

o Smlouva kupní  
Zápis provede

Pro: Pozemní

o Smlouva kupní  
Zápis provede

Pro: Pozemní

o Smlouva kupní  
Zápis provede

Pro: Pozemní

o Smlouva kupní  
Zápis provede

Pro: Pozemní

o Smlouva kupní  
Zápis provede

Pro: Pozemní

o Smlouva kupní  
Zápis provede

Pro: Pozemní

Vztah bon.

Parcela

164

165

191

228/4

228/6

228/7

Nemov



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 07:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585556 Neubuz

Kat.území: 704156 Neubuz

List vlastnictví: 436

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

228/11	72024	81
228/31	74168	164
228/36	72024	6864
	74168	600

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

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

Vyhotoveno: 03.09.2024 07:44:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.  
strana 4



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy - ortofotomapa



## Fotodokumentace



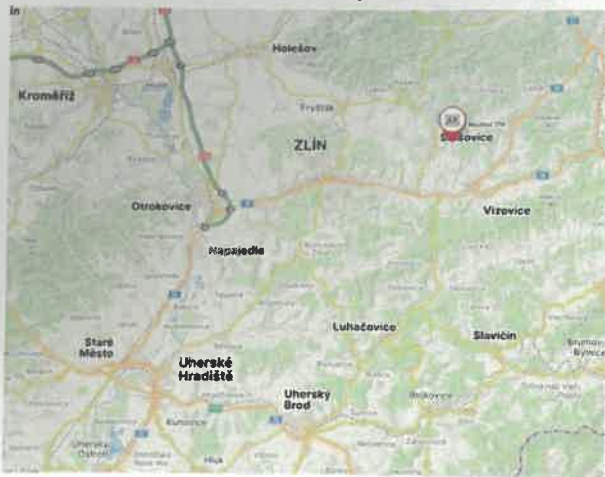








**Mapový list Zlínského kraje, obec Neubuz, okres Zlín**



**Zlínský kraj**



**Obec Neubuz**



**Areál firmy Pozemní stavitelství Zlín a.s.**



**Letecký snímek**





**ODHADY NEMOVITOSTÍ**  
Ing. Jaroslav MLČOCH  
odhadce majetku, soudní znalec  
KVÍTKOVÁ 4323, 760 01 Zlín  
603 207 393, posudkyjmlcoch@seznam.cz