

ZNALECKÝ POSUDEK

O ceně obvyklé číslo 2/2025

NEMOVITÁ VĚC:		Skupina - ostatních staveb, Provozní areál na LV č. 439 v obci Neubuz	
Kraj:	Zlínský	Okres:	Zlín
Obec:	Neubuz	Katastrální území:	Neubuz
Část obce:	Neubuz	Číslo popisné:	156, , , ,
Ulice:		číslo orientační:	PSČ: 76315
List vlastnictví č.	436	Kód k.ú.:	704 156
Ostatní stavby:	Venkovní úpravy, IS		
Pozemky:	St. 209/1, St. 211/1, St. 212, St. 277/1, St. 282, St. 284/1, 164, 165, 192/1, 192/3, 192/4, 192/8, 192/9, 228/4, 228/6, 228/7, 228/11, 228/31, 228/36, 1140/13, 1140/32, 1165/2, 1168/2, 1168/4, 1168/13, 1168/17, 1168/19, 1168/26, 1221/1, 1221/2, 191		
Vlastník stavby:	Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		



OBJEDNATEL :	Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o	Číslo objednávky:	2
Adresa objednatele:	K Majáku 5001, 760 01 Zlín	Datum objednávky:	15.1.2025
telefon:		e-mail:	
IČ: 26913453		DIČ:	

ZHOTOVITEL :	Ing. Martin Žižlavský	Číslo odhadu odhadce:	2/2025
Adresa zhotovitele:	Komenského 1540, 763 61 Napajedla		
telefon:		e-mail:	mzizlavsky@volny.cz
IČ: 13654519		DIČ:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely plánovaného prodeje (ocení stávajícího stavu)
Účel úvěru:	<input checked="" type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input checked="" type="checkbox"/> jiné

	Současný stav	Budoucí stav
Tržní hodnota	43 000 000 Kč	

Datum místního šetření: 16. 1. 2025

Datum zpracování : 23. 1. 2025

Počet stran: 35 stran Počet příloh: 13

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.24

V Napajedlech, dne 23. 1. 2025

Ing. Martin Žižlavský

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí vedených LV č.436, vše pro k.ú. a obec Neubuz, okres Zlín.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.9.2024, LV č. 436.
2. Kopie katastrální mapy dané lokality vyhotovena dálkovým přístupem.
2. Údaje z archivu znalce o cenách realizovaných i inzerovaných pro účely stanovení ceny porovnávací metodou.
3. Výsledky prohlídky a zaměření nemovitosti ze dne 16.1.2025 a výpověď objednatele z téhož data.
4. Stavební a projektová dokumentace některých staveb dodaná objednatelem ocenění dne 16.1.2025

2.2 Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z vlastní databáze znalce z realizovaných prodejů. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.3 Základní pojmy a metody ocenění

-Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední) Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF

č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., 434/2023 Sb a 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), v daném případě není stanovena.

Cena sjednaná - jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

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

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny. Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (resp. delší časový úsek než jeden rok je upraven HB indexem, pokud došlo v daném segmentu k výraznějším cenovým změnám). Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená

homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1 m² užitné plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Zlínský	Obec, část obce: Neubuz, Neubuz	Počet obyvatel: 450
KÚ: Neubuz	Ulice:	Číslo popisné: 156, , , ,

Soubor staveb, stavba čp. 156	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/2/ANO	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne 0	
Zastavěná plocha 1NP:	1 136 m ²	
Obestavěný prostor:	7 250 m ³	
Jednotková cena:	5 627 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	25 431 m ²	
Započitatelná plocha	1 163,80 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ² 1 163,80 m ²	
Stáří / další životnost:	45 35	
Opotřebení celkové:	56,25 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové - elektřina
Typ konstrukce domu:	kovová
Forma užívání:	podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Soubor staveb – stavba na p.č.st. 209/1	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne 0	
Zastavěná plocha 1NP:	497 m ²	
Obestavěný prostor:	2 884 m ³	
Jednotková cena:	5 740 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	25 431 m ²	
Započitatelná plocha	460,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ² 460,00 m ²	
Stáří / další životnost:	37 43	
Opotřebení celkové:	52,86 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	lokální - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	kovová
Forma užívání:	podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Soubor staveb – na p.č.st. 277/1	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	378 m ²	
Obestavěný prostor:	1 359 m ³	
Jednotková cena:	9 685 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	25 431 m ²	
Započitatelná plocha	320,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	320,00 m ²
Stáří / další životnost:	39	41
Opotřebení celkové:	55,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	lokální - elektřina
Typ konstrukce domu:	kovová
Forma užívání:	podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Soubor staveb na p.č.st. 282	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	75 m ²	
Obestavěný prostor:	270 m ³	
Jednotková cena:	7 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	25 431 m ²	
Započitatelná plocha	60,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	60,00 m ²
Stáří / další životnost:	39	41
Opotřebení celkové:	55,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	lokální - elektřina
Typ konstrukce domu:	kovová
Forma užívání:	podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Soubor staveb – na p.č.st. 211/1	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	102 m ²	
Obestavěný prostor:	398 m ³	
Jednotková cena:	4 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	25 431 m ²	
Započitatelná plocha	85,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	85,00 m ²
Stáří / další životnost:	55	45
Opotřebení celkové:	50,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	Neuvedeno
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Soubor staveb - nádrž	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/0/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne 0	
Zastavěná plocha 1NP:	0 m ²	
Obestavěný prostor:	160 m ³	
Jednotková cena:	10 920 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	25 431 m ²	
Započitatelná plocha	0,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	45	35
Opotřebení celkové:	56,25 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	Neuvedeno
Typ konstrukce domu:	betonová (železobetonový monolit, systém ztraceného bednění)
Forma užívání:	podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
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
Okolí nemovité věci:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	43 029 280 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	10 885 870 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	61 566 669 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	43 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	23 723 430 Kč	0 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

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 odpovídá velikosti obce (obecní úřad, školka, škola, obchod se smíšeným zbožím, kulturní zařízení, pohostinství), veškerá další vybavenost je v sousedním městě Slušovice a dále pak v krajském městě.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - ostatní

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Provozní areál je situován mezi obcí Neubuz a městem Slušovice, na okraji souvisle zastavěné části obce a jedná se o samostatný provozní areál dříve ve vlastnictví Greiner Slušovice, nyní Pozemní stavitelství Zlín, a.s. realizovaný jako novostavby v letech 1980-1985 s dílčí průběžnou modernizací, poslední úpravy v r. 2005 a 2020. Pozemky ve funkčním celku jsou větších rozměrů, s možností další zástavby a dále i o pozemky zemědělské, bez možnosti zástavby. 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.. Příslušenství tvoří venkovní úpravy (připojky IS, zpevněné plochy, komunikace, oplocení, ocelové nádrže, osvětlení) a 31 pozemků velké výměry.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1980

Dílčí rekonstrukce v r. 2005

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Není

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky (veř.Ml.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon/datová síť

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1165/1, 1140/1

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1165/1	ostatní plocha silnice	Zlínský kraj, Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, K Majáku 5001, 76001 Zlín
1140/1	ostatní plocha silnice	Zlínský kraj, Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, K Majáku 5001, 76001 Zlín

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Bez rizik spojených s právním stavem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Bez rizik spojených s umístěním nemovitosti.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV je vyznačeno VB ve prospěch GasNet, s.r.o. k p.č. 164, 165, 228/11 a 228/7. Toto VB nemá vliv na cenu obvyklou.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Bez ostatních rizik.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 436

Kraj: CZ072 Zlínský Okres: CZ0724 Zlín
 Obec: 585556 Neubuz Katastrální území: 704156 Neubuz
 Ulice: č.o.:

Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 46900918	Pozemní stavitelství Zlín a.s.	Kúty 3967, 76001 Zlín	1 / 1
stavba je součástí pozemku				
část obce Neubuz	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 209/1	ANO
část obce Neubuz	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 211/1	ANO
část obce Neubuz	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 212	ANO
část obce Neubuz	Stavba pro administrativu	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 277/1	ANO
část obce Neubuz	Stavba pro administrativu	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 282	ANO

část obce Neubuz	Jiná stavba	č.p. 156	na pozemku p.č. St. 284/1	ANO
Pozemky				
St. 209/1	Stavební parcela	Parcela KN	497 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 211/1	Stavební parcela	Parcela KN	129 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 212	Stavební parcela	Parcela KN	653 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 277/1	Stavební parcela	Parcela KN	378 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 282	Stavební parcela	Parcela KN	75 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 284/1	Stavební parcela	Parcela KN	1 136 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
164	Pozemková parcela	Parcela KN	2 853 m ²	trvalý travní porost
165	Pozemková parcela	Parcela KN	248 m ²	trvalý travní porost
192/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 906 m ²	ostatní plocha
192/3	Pozemková parcela	Parcela KN	769 m ²	ostatní plocha
192/4	Pozemková parcela	Parcela KN	1 410 m ²	ostatní plocha
192/8	Pozemková parcela	Parcela KN	36 m ²	ostatní plocha
192/9	Pozemková parcela	Parcela KN	2 396 m ²	ostatní plocha
228/4	Pozemková parcela	Parcela KN	96 m ²	trvalý travní porost
228/6	Pozemková parcela	Parcela KN	570 m ²	trvalý travní porost
228/7	Pozemková parcela	Parcela KN	1 928 m ²	trvalý travní porost
228/11	Pozemková parcela	Parcela KN	81 m ²	trvalý travní porost
228/31	Pozemková parcela	Parcela KN	164 m ²	trvalý travní porost
228/36	Pozemková parcela	Parcela KN	7 464 m ²	trvalý travní porost
1140/13	Pozemková parcela	Parcela KN	34 m ²	ostatní plocha
1140/32	Pozemková parcela	Parcela KN	27 m ²	ostatní plocha
1165/2	Pozemková parcela	Parcela KN	5 m ²	ostatní plocha
1168/2	Pozemková parcela	Parcela KN	85 m ²	ostatní plocha
1168/4	Pozemková parcela	Parcela KN	128 m ²	ostatní plocha
1168/13	Pozemková parcela	Parcela KN	184 m ²	ostatní plocha
1168/17	Pozemková parcela	Parcela KN	194 m ²	ostatní plocha
1168/19	Pozemková parcela	Parcela KN	609 m ²	ostatní plocha
1168/26	Pozemková parcela	Parcela KN	156 m ²	ostatní plocha
1221/1	Pozemková parcela	Parcela KN	464 m ²	ostatní plocha
1221/2	Pozemková parcela	Parcela KN	137 m ²	ostatní plocha
191	Pozemková parcela	Parcela KN	619 m ²	trvalý travní porost

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výrobní hala čp. 156

1.1.2 Skladová hala na p.č. st. 209/1

1.1.3 Budova administrativní na p.č.st. 277/1

1.1.4 Budova vrátnice na p.č.st. 282

1.1.5 Velín čerpací stanice na p.č.st. 211/1

1.1.6 Požární nádrž

1.2. Ocenění pozemků

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výrobní hala čp. 156

1. Dispoziční členění

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

2. Konstrukční provedení a vybavení stavby

Hala je ocelovým skeletem na zděné podezdívce, v části dvoupodlažní, se sociálním a administrativním zázemím, vnitřním ŽB schodiště, sedlovou konstrukční střechou, hlavní prostor tvoří výrobní hala. Je proveden rozvod teplé i studené vody, okna ocelové dvoukřídlá, vybavení standardní odpovídající stavebně technickému účelu a typu stavby.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	1 136,03 m ²	1 045,20 m ²
Zastřešení	1 136,03 m ²	0,00 m ²
2.NP	141,10 m ²	118,60 m ²
Celkem započítatelná plocha		1 163,80 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha	
1.NP	sklad, výroba	948,00 m ²	1,00	948,00m ²	
	zádveři	4,80 m ²	1,00	4,80m ²	
	schodiště	6,10 m ²	1,00	6,10m ²	
	sprcha	2,70 m ²	1,00	2,70m ²	
	kancelář	11,35 m ²	1,00	11,35m ²	
	TM	21,30 m ²	1,00	21,30m ²	
	kancelář	23,95 m ²	1,00	23,95m ²	
	dílna	12,70 m ²	1,00	12,70m ²	
	sklad příruční	4,90 m ²	1,00	4,90m ²	
	laboratoř	8,00 m ²	1,00	8,00m ²	
	WC	1,40 m ²	1,00	1,40m ²	
	1.NP - celkem		1 045,20 m²		1 045,20 m²
	Zastřešení				
Zastřešení - celkem		0,00 m²		0,00 m²	
2.NP	chodba	17,70 m ²	1,00	17,70m ²	
	schodiště	5,75 m ²	1,00	5,75m ²	
	úklid	3,15 m ²	1,00	3,15m ²	
	předsíň	1,50 m ²	1,00	1,50m ²	
	WC muži	1,85 m ²	1,00	1,85m ²	
	šatna muži	14,60 m ²	1,00	14,60m ²	
	umývárna	12,50 m ²	1,00	12,50m ²	
	šatna	16,45 m ²	1,00	16,45m ²	
	šatna ženy	8,60 m ²	1,00	8,60m ²	
	sprcha	1,50 m ²	1,00	1,50m ²	
	WC ženy	1,35 m ²	1,00	1,35m ²	
	denní místnost	13,65 m ²	1,00	13,65m ²	
	TM	20,00 m ²	1,00	20,00m ²	
	2.NP - celkem		118,60 m²		118,60 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	$(52,95*18,70+3,40*1,40)*4,6+(18,70*7,80-3,40*1,40)*(2,60)$	= 4 943,52 m ³
Zastřešení	$(60,75*18,70)*(1,72)$	= 1 953,96 m ³
2.NP	$(18,70*7,80-3,40*1,40)*(2,50)$	= 352,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 7 250,23 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	ocelová konstrukce skeletová, podezdívka, zděné tl. 25 cm
Stropy	betonové a zavěšené podhledy
Krov, střecha	kovový
Krytiny střech	FeZn plechové šablobny
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	nástřík, vápenná hladká omítka

Vnitřní obklady	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	kovová bez přerušení tep. mostu
Povrchy podlah	cementový potěr, PVC, dlažby
Vytápění	lokální elektrické
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	litinové
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	WC, sprchové kouty, umývadla, pisoáry
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 136
Obestavěný prostor	[m ³]	7 250,23
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 627
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 1 163,80
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	40 797 033
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	56,25
Věcná hodnota (VH)	Kč	17 848 702

1.1.2 Skladová hala na p.č. st. 209/1

Jedná se o volně stojící, ocelový montovaný skelet s opláštěním, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený sedlovou střechou s plechovou krytinou. Hala HARD Jeseník, vlastní dispozice je tvořena 3 skladovými prostory. Objekt založen a základových pasech z betonu včetně vodorovných izolací proti zemi vlhkosti.

Nosné konstrukce obvodové provedeny jako typová ocelové konstrukce Hard zastřešená konstrukční sedlovou střechou, elektroinstalace obojí, vrata a dveře plechové, okna jednoduchá, podlaha betonová, bez vytápění, rozvodů vody i samostatného sociálního zázemí. Technický stav průměrný.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP - sklad	497,25 m ²	460,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		460,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP - sklad	Sklady	460,00 m ²	1,00	460,00m ²
	1.NP - sklad - celkem	460,00 m²		460,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP - sklad	(39,00*12,75)*(4,60)	= 2 287,35 m ³
Zastřešení	(39,00*12,75)*(1,20)	= 596,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 2 884,05 m³

Konstrukce	Popis
------------	-------

Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	ocelová konstrukce skeletová, podezdívka
Stropy	chybí
Krov, střecha	kovový, sedlová
Krytiny střech	plechová pozinkovaná
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	nástřiky
Úprava vnějších povrchů	nástřiky, částečně vápenné
Vnitřní obklady	chybí
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	polechové
Vrata	kovová
Okna	chybí
Povrchy podlah	cementový potěr s odolným povrchem proti obrusu
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	497
Obestavěný prostor	[m ³]	2 884,05
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 740
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 460,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	16 554 447
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	52,86
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 804 263

1.1.3 Budova administrativní na p.č.st. 277/1

Administrativní budova tvořena sestavou provozně propojených UNIMO buněk s dodatečným opláštěním a novou fasádou je samostatně stojící budova situována při vjezdu do areálu, jednopodlažní, bez podsklepní, s plochou střechou. Vlastní dispozice je tvořena centrální podélnou chodbou se vstupy do jednotlivých kanceláří (17), dále na soc. zázemí tvořené sprchami a WC pro muže a ženy a příruční kuchyňky. Stavba je po částečné rekonstrukci, nově provedena vytápění, plastová okna s izolačním zasklením, opláštění, klimatizace, část povrchů podlah i sociální zázemí.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	377,61 m ²	320,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		320,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	kanceláře, soc. zázemí	320,00 m ²	1,00	320,00m ²
1.NP - celkem		320,00 m²		320,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	(12,30*30,7)*(3,60)	= 1 359,40 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

=

1 359,40 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	soubor Unimo buněk s TI opláštěním
Stropy	dřevěné, umakartové podhledy
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, nátěry
Úprava vnějších povrchů	vápenné stříkané
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	chybí
Dveře	hladké plné dveře, vnější plastové
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, PVC
Vytápění	akumulační a přímotopné elektrické
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, pisoáry
Výtahy	chybí
Ostatní	rozvod i netu, digestoř, klimatizace splitová
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	378
Obestavěný prostor	[m ³]	1 359,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	9 685
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 320,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	13 165 750
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 924 588

1.1.4 Budova vrátnice na p.č.st. 282

Jednoduchá stavba vrátnice tvořena sestavou provozně propojených UNIMO buněk s dodatečným opláštěním, samostatně stojící budova situována při vjezdu do areálu, jednopodlažní, bez podsklepní, s plochou střechou. Vlastní dispozice je tvořena vlastním prostorem vrátnice a skladu. Stavba je v průměrném stavu, bez větších modernizací. Budova má plastová okna s izolačním zasklením a vstupní bezpečnostní dveře.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	75,03 m ²	60,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		60,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	vrátnice, sklady	60,00 m ²	1,00	60,00m ²
1.NP - celkem		60,00 m²		60,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		=	Obestavěný prostor
1.NP	(12,20*6,15)*(3,60)	=	270,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	270,11 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	soubor Unimo buněk s TI opláštěním
Stropy	dřevěné, umakartové podhledy
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	nátěry, impregnace
Úprava vnějších povrchů	malby a nátěry
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	hladké plné dveře, vnější plastové
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	PVC
Vytápění	přímotopné elektrické
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	rozdvod i netu, digestoř, klimatizace splitová
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	75
Obestavěný prostor	[m ³]	270,11
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 60,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 025 810
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	911 615

1.1.5 Velín čerpací stanice na p.č.st. 211/1

Jednoduchý objekt skaldu zázemí ČS bez vnitřního vybavení, bez sociálního zázemí, zděná stavba. Vlastní dispozice je tvořena společným skladovým prostorem.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	102,00 m ²	85,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		85,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	sklad technologie	85,00 m ²	1,00	85,00m ²
1.NP - celkem		85,00 m ²		85,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	(12,0*8,5)*(3,90)	= 397,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 397,80 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné z cihelných bloků tl. 30 cm
Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou
Krov, střecha	pulktová
Krytiny střech	asfaltové
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	plastové
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	102
Obestavěný prostor	[m ³]	397,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 85,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 591 200
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	45
Opořebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	795 600

1.1.6 Požární nádrž

Betonová nádrž požární vody na p.č. 192/1, samostatně neevidovaná v KN z roku 1980

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	160,00 m ²	0,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		0,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP	ostatní zázemí	0,00 m ²	1,00	0,00m ²

1.PP - celkem	0,00 m ²	0,00 m ²
---------------	---------------------	---------------------

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	(160)*(1,00)	=	160,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	160,00 m ³

Konstrukce	Popis
Inženýrská stavba	ŽB podzemní nádrž

Zastavěná plocha	[m ²]	0
Obestavěný prostor	[m ³]	160,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 920
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 0
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 747 200
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	56,25
Věcná hodnota (VH)	Kč	764 400

1.2. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

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 veškeré 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, tedy bez možnosti zástavby.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je umístěn v okrajové části obce Neubuz, podél silnice ve směru na Slušovice, s využitou možností napojení na některé IS v obci. Pozemky ve stávajících provozních areálech v uceleném funkčním celku k zástavbě jsou realizovány jen raritně, v cenách od 1.200-2.000 Kč/m². S ohledem na vývoj cen pozemků a velmi omezenou nabídku a dále s ohledem na velikost, tvar a polohu je volena jednotková cena na střední úroveň tohoto interval, pozemky bez možnosti zástavby jsou oceněny pouze diskontní cenou ve výši 70 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 209/1	497	1 600	1 / 1	795 200
zastavěná plocha a nádvoří	St. 211/1	129	1 600	1 / 1	206 400
zastavěná plocha a nádvoří	St. 212	653	1 600	1 / 1	1 044 800
zastavěná plocha a nádvoří	St. 277/1	378	1 600	1 / 1	604 800
zastavěná plocha a nádvoří	St. 282	75	1 600	1 / 1	120 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 284/1	1 136	1 600	1 / 1	1 817 600
trvalý travní porost	164	2 853	1 600	1 / 1	4 564 800
trvalý travní porost	165	248	70	1 / 1	17 360
ostatní plocha	192/1	1 906	1 600	1 / 1	3 049 600

ostatní plocha	192/3	769	1 600	1/1	1 230 400
ostatní plocha	192/4	1 410	1 600	1/1	2 256 000
ostatní plocha	192/8	36	1 600	1/1	57 600
ostatní plocha	192/9	2 396	1 600	1/1	3 833 600
trvalý travní porost	228/4	96	70	1/1	6 720
trvalý travní porost	228/6	570	70	1/1	39 900
trvalý travní porost	228/7	1 928	70	1/1	134 960
trvalý travní porost	228/11	81	1 600	1/1	129 600
trvalý travní porost	228/31	164	70	1/1	11 480
trvalý travní porost	228/36	7 464	70	1/1	522 480
ostatní plocha	1140/13	34	1 600	1/1	54 400
ostatní plocha	1140/32	27	1 600	1/1	43 200
ostatní plocha	1165/2	5	1 600	1/1	8 000
ostatní plocha	1168/2	85	1 600	1/1	136 000
ostatní plocha	1168/4	128	1 600	1/1	204 800
ostatní plocha	1168/13	184	1 600	1/1	294 400
ostatní plocha	1168/17	194	1 600	1/1	310 400
ostatní plocha	1168/19	609	1 600	1/1	974 400
ostatní plocha	1168/26	156	1 600	1/1	249 600
ostatní plocha	1221/1	464	1 600	1/1	742 400
ostatní plocha	1221/2	137	1 600	1/1	219 200
trvalý travní porost	191	619	70	1/1	43 330
Celková výměra pozemků:		25 431		Hodnota pozemků celkem:	23 723 430


Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Venkovní úpravy, IS	Venkovní úpravy - zpevněné plochy, ramy, oplocení, komunikace, ocelové nádrže, IS v areálu - oceněn podílem ve výši 10% z ceny hlavních staveb	LV 436	1,00 1	7 588 144 Kč/1	7 588 144 Kč	50 %	3 794 072 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							3 794 072 Kč

1.3. Ocenění porovnávací metodou

Ucelená část průmyslového areálu v okrajové části katastru Neubuz s přístupem po státní komunikaci, mezi obcí Neubuz a městem Slušovice, v lokalitě s obdobnými provozními areály, S ohledem na velikost a tvar funkčního celku, zasíťování a stávající zastavěnost s dobrou případnou prodejností, bez rizik a omezení.

Aktuální nabídka srovnatelných objektů či areálů v přímém okolí je nulová.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu Kc							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Tescoma, Lužkovice, Zlín	1 829,00	4 735	Zem. stavba	60 000 000	32 805	0,63	20 667
Provozně výrobní hala International CZ, Koncový řadový rodinný dům nacházející se ve střední části obce. Dům je dispozičně řešený jako 2+1. K domu náleží garáž a komora. Dům jen s malým pozemkem, stáří cca 80 let, pod dílčí modernizaci s novou střešní krytinou a okny, s vhodnou další rekonstrukcí. Dům je však ihned obyvatelný. Všechny inženýrské sítě jsou k dispozici (plyn, elektřina 220/380V, kanalizace). Za domem je menší plocha dvorku a navazují objekt vedlejší stavby vytvářející půdorysný tvar písmene L s hlavní stavbou.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - rezervační smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - Zlín - Lužkovice - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,90; Provedení a							

vybavení - samostatná moderní stavba - koeficient 0,90; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší stav a využitelnost, nižší provozní náklady, - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - rezervační smlouva 1; Lokalita - Zlín - Lužkovice 0,9; Velikost objektu - menší 0,9; Provedení a vybavení - samostatná moderní stavba 0,9; Celkový stav - výrazně lepší 0,8; Vliv pozemku - menší 1,2; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší stav a využitelnost, nižší provozní náklady, 0,9;

Jarcová	1 045,00	2 243	areál Jarcová	18 000 000	17 225	1,18	20 326
---------	----------	-------	------------------	------------	--------	------	--------

Provozní budova Jarcová, Samotná budova o zastavěné ploše 545 m² je postavena na železobetonové konstrukci s vnitřními vyzdívkami z porobetonových tvárníc a nabízí dvě funkční podlaží o užitných plochách 440 m² (I.NP) a 408 m² (II.NP). Díky železobetonové nosné konstrukci je možné libovolně upravovat vnitřní dispozice jednotlivých podlaží dle potřeb budoucího majitele. Budova byla postavena v roce 1983 a v letech 1994/1995 prošla rekonstrukcí a přestavbou, v roce 2010 provedeno zateplení budovy. Krytina střechy je ze svařovaných asfaltových izolačních pásů, budova je osazena dvojkomorovými plastovými okny, vytápění objektu zajišťují dva plynové turbo kotle, ohřev teplé vody zajištěn bojlerem a průtokovými ohřivači. I.NP je složeno z výrobních a skladovacích prostorů, administrativní části, vstupní recepce a sociálního zázemí pro zaměstnance. 2. NP nabízí kancelářské prostory, jednací místnost, skladové prostory a sociální zázemí pro zaměstnance včetně kuchyňky a jídelny. Celková zap. plocha včetně vedlejší stavby 1045 m².



Hodnocení: Redukce pramene ceny - srealty.cz z 1/2025 - koeficient 0,90; Lokalita - Jarcová, horší - koeficient 1,25; Velikost objektu - menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,30; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vybavení, horší zázemí - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - srealty.cz z 1/2025 0,9; Lokalita - Jarcová, horší 1,25; Velikost objektu - menší 0,9; Provedení a vybavení - obdobné 1; Celkový stav - lepší 0,9; Vliv pozemku - výrazně menší 1,3; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vybavení, horší zázemí 1;

2. května	660,00	1 109	Provozní hala Napajedla	38 000 000	57 576	0,38	21 879
-----------	--------	-------	-------------------------------	------------	--------	------	--------

Provozní hala Napajedla, Hala včetně kancelářských prostor a sociálního zázemí v areálu Slávia v Napajedlích. Hala lze například využít k výrobním nebo skladovacím prostorům. K prodeji je určený celý objekt. Prostory v přízemí se skládají z haly 420 m² se dvěma sekčními vraty, výškou 4,5 m, sociální zařízení - šatna muži, šatna ženy, samostatné toalety pro muže i ženy, kuchyňka s prostorem k sezení, denní místnost a vstupní chodba. Před halou je 5 parkovacích míst, které jsou rovněž předmětem prodeje. Další možnost parkování je na příjezdové cestě vedle haly, případně za halou. Je zde proveden rozvod tlakového vzduchu, rozvody 400V / 230V. Hala je vybavena pojezdovým jeřábem s nosností 2,5 tuny. Akt. nabídka RK Husky Reality



Hodnocení: Redukce pramene ceny - srealty.cz z 1/2025, cena k jednání - koeficient 0,75; Lokalita - lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - modernější stavba s lepším vybavením - koeficient 0,75; Celkový stav - lepší - koeficient 0,75; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,25; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší stav, menší velikost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - srealty.cz z 1/2025, cena k jednání 0,75; Lokalita - lepší 0,9; Velikost objektu - menší 0,8; Provedení a vybavení - modernější stavba s lepším vybavením 0,75; Celkový stav - lepší 0,75; Vliv pozemku - výrazně menší 1,25; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší stav, menší velikost 1;

Bábolná	290,00	429	Hornoveská	11 950 000	41 207	0,48	19 779
---------	--------	-----	------------	------------	--------	------	--------

Provozní objekt Fryšták, Dovolují si Vám nabídnout jedinečnou příležitost investovat do zavedeného podniku s možností okamžitého provozu ve městě Fryšták, nedaleko Zlína. Tento podnik, s dlouholetou historií a vynikající pověstí, nabízí stabilní a perspektivní podnikání v různých oborech. Užitélná plocha prostoru je 290 m², uspořádaná pro efektivní provoz s kompletním zařízením a zázemím – výrobní prostory, sklady, zázemí pro zaměstnance, kanceláře a prodejní prostor (podrobný seznam movitých věcí, které jsou součástí prodeje, rádi pošleme na vyžádání). Objekt je flexibilní a po rekonstrukci vhodný i pro jiné typy podnikání



Hodnocení: Redukce pramene ceny - sreality.cz z 1/2029 - koeficient 0,90; Lokalita - Fryšták - koeficient 0,95; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,70; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,25; Úvaha zpracovatele ocenění - menší stavba s lepší prodejností - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - sreality.cz z 1/2029 0,9; Lokalita - Fryšták 0,95; Velikost objektu - výrazně menší 0,7; Provedení a vybavení - lepší 0,9; Celkový stav - lepší 0,8; Vliv pozemku - výrazně menší 1,25; Úvaha zpracovatele ocenění - menší stavba s lepší prodejností 0,9;

Fryšták	650,00	0	Provozní areál Fryšták	14 890 000	22 908	0,88	20 159
---------	--------	---	------------------------	------------	--------	------	--------

Provozní areál Fryšták, Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme výrobní a skladovací areál v obci Fryšták v těsné blízkosti dálničního přivaděče a v dojezdové vzdálenosti cca 10 min. do Zlína. V areálu je umístěna hala - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 595 m², užitélná plocha 650 m² + parkoviště - druh pozemku ostatní plocha o výměře 1000 m² - způsob využití manipulační plocha. Celková výměra pozemku je 1595 m². Do areálu je příjezd po obecní komunikaci, je oplocen a nachází se v žádané lokalitě. Akt. nabídka Reality Start Fučíková



Hodnocení: Redukce pramene ceny - sreality.cz z 1/2025 - koeficient 0,90; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - menší objekt lépe prodejny - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - sreality.cz z 1/2025 0,9; Lokalita - mírně lepší 0,95; Velikost objektu - menší 0,9; Provedení a vybavení - obdobné 1; Celkový stav - srovnatelný 1; Vliv pozemku - výrazně menší 1,2; Úvaha zpracovatele ocenění - menší objekt lépe prodejny 0,95;

Variační koeficient před úpravami:	41,45 %	Variační koeficient po úpravách:	3,49 %
Užitečná plocha	2 088,80 m ²		
Minimální jednotková cena:	19 779 Kč/m ²	Minimální cena:	41 314 375 Kč
Průměrná jednotková cena:	20 562 Kč/m ²	Průměrná cena:	42 949 906 Kč
Maximální jednotková cena:	21 879 Kč/m ²	Maximální cena:	45 700 855 Kč
Stanovená jednotková cena:	20 600 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	43 029 280 Kč

1.4. Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o pronájem areálu převážně jako celku (mimo dílny na části p.č. 1505 - ta pronajata samostatně). Cena nájmu je s ohledem na velikost poměrně nízká, což je dáno skutečností, že nájemce vlastní převážnou většinu vnitřního vybavení a technologií v areálu, rovněž tak zdroj vody pro areál a dále hradí náklady spojená s provozem, platil i modernizace vepřinů a dále hradí údržbu, pojištění a daň z nemovitostí). S ohledem na míru kapitalizace u zemědělských staveb je pak výnosová hodnota relativně nízká. Stavbu z Unimo buněk na okraji areálu a jižní část objektu dílen na p.č. je součástí pronájmu ve výši 300.000 Kč/rok, severní část objektu na p.č. 1505 je pronajímána samostatně jinému subjektu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, sklad,	948,00	0	0	0

výroba					
2.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, zádveří	4,80	1 200	480	5 760
3.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, schodiště	6,10	1 200	610	7 320
4.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, sprcha	2,70	1 200	270	3 240
5.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, kancelář	11,35	1 200	1 135	13 620
6.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, TM	21,30	1 200	2 130	25 560
7.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, kancelář	23,95	1 200	2 395	28 740
8.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, dílna	12,70	1 200	1 270	15 240
9.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, sklad příruční	4,90	1 200	490	5 880
10.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, laboratoř	8,00	1 200	800	9 600
11.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, WC	1,40	1 200	140	1 680
12.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, chodba	17,70	1 200	1 770	21 240
13.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, schodiště	5,75	1 200	575	6 900
14.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, úklid	3,15	1 200	315	3 780
15.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, předsíň	1,50	1 200	150	1 800
16.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, WC muži	1,85	1 200	185	2 220
17.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, šatna muži	14,60	1 200	1 460	17 520
18.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, umývárna	12,50	1 200	1 250	15 000
19.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, šatna	16,45	1 200	1 645	19 740
20.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, šatna ženy	8,60	1 200	860	10 320
21.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, sprcha	1,50	1 200	150	1 800
22.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, WC ženy	1,35	1 200	135	1 620
23.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, denní místnost	13,65	1 200	1 365	16 380
24.Provozní prostory	Stavba 1, 2.NP, TM	20,00	1 200	2 000	24 000
25.Skladovací prostory	Stavba 2, 1.NP - sklad, Sklady	460,00	1 000	38 333	460 000
26.Provozní prostory	Stavba 3, 1.NP, kanceláře, soc. zázemí	320,00	1 600	42 667	512 000
27.Provozní prostory	Stavba 4, 1.NP, vrátnice, sklady	60,00	1 600	8 000	96 000
28.Skladovací prostory	Stavba 5, 1.NP, sklad technologie	85,00	900	6 375	76 500
29.Pozemky	Stavba 6, 1.PP, ostatní zázemí	0,00	0	0	0
Celkový výnos za rok:					1 403 460

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 089
Reprodukční cena	RC	Kč	75 881 440
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	672
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 403 460
Dosažitelné procento pronajimatelství		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 263 114
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.05 % z RC	Kč/rok	37 941
Správa nemovitosti	0.01 % z RC	Kč/rok	7 588

Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok	75 881
Daň z nemovitých věcí	0.05 % z RC	Kč/rok	37 941
Ostatní náklady	0.02 % z RC	Kč/rok	15 176
Náklady celkem	V	Kč/rok	174 527
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 088 587
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	10 885 870

2.Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Ceny obvyklá je stanovena s ohledem na typ a využití nemovitosti, technický stav, polohu a především porovnatelnou aktuální nabídku srovnatelným areálu v dané oblasti a okolí (Zlínský kraj, Slušovice, Neubuz), jedná se o obec s dobrou dostupností okresního města, s přístupem po udržované asfaltové i betonové komunikaci, v lokalitě určené pro daný typ podnikání. Komerční potenciál spočívá především v existenci 5 hlavních staveb s tradiční dispozicí vzhledem k účelu užívání, s doprovodným zázemím, v průměrném stavu a standardních rozměru, s výrazným rozvojovým potenciálem. Jednotková cena ve výši cca 21.000 Kč/m² započítatelné plochy je hodnotou odpovídající aktuální situace na realitním trhu v dané oblasti se zohledněním nadstandardní velikosti pozemků ve funkčním celku. Finální cena obvyklá je stanovena porovnávací metodou.

Podmínky vhodnosti zástavy

V případě čerpání úvěru by se v daném případě jednalo o vhodné zajištění, bez zásadních rizik a omezení.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitostí: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota	Tržní hodnota
Celkem	61 566 669 Kč	43 029 280 Kč	10 885 870 Kč	0 Kč
	61 566 669 Kč	43 029 280 Kč	10 885 870 Kč	0 Kč
Stanovená tržní hodnota				43 000 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

Poloha v rámci kraje, velikost a tvar pozemků ve funkčním celku, areál s rozvojovým potenciálem, technický stav hlavních staveb.

Slabé stránky nemovité věci

Bez železniční vlečky.
Potřeba alespoň částečné modernizace.

4. ZÁVĚR

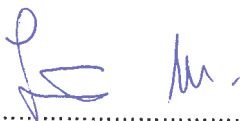
Za současnou ceny obvyklou považují hodnotu ve výši: 43.000.000 Kč

Koncesní listina

Koncesní listina vydaná Městským úřadem Otrokovice ze dne 11.4.2005 pod č. j. ŽÚ/K/F/14757/05, předmět podnikání - Oceňování majetku pro věci nemovitě.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znalce a odhadce pod č- 2/2025

V Napajedlech dne 23.1.2025



Podpis znalce



Otisk znalecké pečeti



Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 436 ze dne 3.9.2024	6
Snímek katastrální mapy ze dne 22.1.2025	2
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Mapa oblasti.	1
Povodňová oblast	1

Příloha 1/2 - LV (strana 2)

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)

228/36	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

B) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C) Věcná práva zatěžující nemovitosti 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., Kláška 940/96, Klásko, 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

Řežadí 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., Kláška 940/96, Klásko, 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

Řežadí k 28.08.2015 08:11

Vychází ze zákona č. 150/2004 Sb., o územní správě, ve kterém vyhlásila státní správa katastr nemovitostí ČR (Katastrální úřad pro Zlínský kraj), Katastrální úřad pro Zlín, katastrální území Neubuz, list. vlast. 436, k. ú. 704156, strana 2

Příloha 1/3 - LV (strana 3)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 07:39:02

Oblasť: CZ0724 Zlín Obec: 585556 Neubuz
 Katastrální území: 704156 Neubuz List vlastnictví: 436
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

U Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění: - Bez zápisu

K Nabyvatel tituly a jiné postupy zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 05.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2018 08:02:42.
Zápis proveden dne 10.05.2018. V-3655/2018-705
ROZČÍS: 46900918
 Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kuty 3967, 76001 Zlín
- o Smlouva kupní ze dne 05.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2018 08:06:46.
Zápis proveden dne 10.05.2018. V-3656/2018-705
ROZČÍS: 46900918
 Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kuty 3967, 76001 Zlín
- o Smlouva kupní ze dne 03.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2018 09:47:10.
Zápis proveden dne 25.09.2018. V-8710/2018-705
ROZČÍS: 46900918
 Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kuty 3967, 76001 Zlín
- o Smlouva kupní ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 08:34:27.
Zápis proveden dne 14.01.2019. V-12628/2018-705
ROZČÍS: 46900918
 Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kuty 3967, 76001 Zlín
- o Smlouva kupní ze dne 23.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 08:26:12.
Zápis proveden dne 28.05.2019. V-3860/2019-705
ROZČÍS: 46900918
 Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kuty 3967, 76001 Zlín
- o Smlouva kupní ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2019 12:55:29.
Zápis proveden dne 10.07.2019. V-5655/2019-705
ROZČÍS: 46900918
 Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kuty 3967, 76001 Zlín

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
164	72024	2702
	74168	151
165	72024	228
	74168	24
191	72024	619
228/4	72024	96
228/6	72024	570
228/7	72024	1928

Nemovitosti jsou v územní oblasti ve kterém sjednotěly státní úřadu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální území pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, list: 103,
 strana: 3

Příloha 1/4 - LV (strana 4)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 07:33:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585556 Neubuz
 Katastrální 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 nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.**

Vyhotovitel:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - ČÚZK
 Vyhotoveno dálkovým přístupem
 Podpis, razítka:

Vyhotoveno: 03.09.2024 07:44:02

Alzohá FU:

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

Příloha 1/5 - LV (strana 5)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2023 12:22:07

Adresa: CZ0724 Zlín Účet: 585793 Spytihněv
Katastrální území: 752860 Spytihněv Účet katastrálního území: 1627
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ výpisu

- povinný: Pavel Veselý, r.č. 721227/4729

Povinnost k

Parcela: 1470/2, Parcela: 1470/4

Učinnost: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-9262/2021 -43 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou se sídlem v Chomutově ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 07:37:32. Zápis proveden dne 06.12.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-6192/2021-705

Učinnost: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 135 EX-9262/2021 -43. Právní moc ke dni 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 10:31:33. Zápis proveden dne 03.02.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-566/2022-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv, RČ/IČO:
721227/4729

Učinnost: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3317/2021 -21 ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 13:09:46. Zápis proveden dne 22.11.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-6021/2021-705

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1491/22, Parcela: 1517/27, Parcela: 1517/91

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1503/17, Parcela: 1503/18, Parcela: 1505, Parcela: 1517/27, Parcela:
1517/91

o Změna číslování parcel

geometrickým plánem č. 1053-2006R/2018 z parcely 1470/2

Povinnost k

Parcela: 1470/52

Plátny a upozornění - Bez zápisu

o Nabývací tituly a jiné povinné právní

Učinnost

o Smlouva (dohoda) V1 1641/1993 darovací ze dne 28.4.1993, právní účinky vkladu ke dni 11.5.1993.

POLVZ:53/1993

Z-960053/1993-705

Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv

RČ/IČO: 721227/4729

o Smlouva (dohoda) V1 3958/1993 kupní ze dne 5.11.1993, právní účinky vkladu ke dni 11.11.1993.

POLVZ:185/1993

Z-9600185/1993-705

Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv

RČ/IČO: 721227/4729

Nemovitosti jsou v územní jednotce, ve které je evidována, vedeny v katastru nemovitostí ČR. Katastrální území při účinnosti výpisu exekutorského příkazu č. 135 EX-9262/2021-43 ze dne 29.11.2021.

Příloha 1/6 - LV (strana 6)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2021 12:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Okres: 585793 Spytihněv
Katastrální území: 752860 Spytihněv Účetní číslo: 1627
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Učinnosti

- o Darovací smlouva V12 150/1996 ze dne 27.12.1995, právní účinky vkladu ke dni 12.1.1996.
POLVZ:90/1996 Z-9600090/1996-705
RČ ÚČ: 721227/4729
Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33 D-117/2010 -105 ze dne 14.02.2011
Právní moc ke dni 05.03.2011.
Z-3866/2011-705
RČ ÚČ: 721227/4729
Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv
- o Smlouva směnná ze dne 23.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.
V-9027/2013-705
RČ ÚČ: 721227/4729
Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv
- o Smlouva kupní ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2014 08:27:57.
Zápis proveden dne 23.05.2014.
V-3741/2014-705
RČ ÚČ: 721227/4729
Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv
- o Smlouva kupní ze dne 04.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2014 14:43:24.
Zápis proveden dne 05.08.2014.
V-6676/2014-705
RČ ÚČ: 721227/4729
Pro: Veselý Pavel, č.p. 568, 76364 Spytihněv

Vztah benedikovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám

Parcela	PEJ	Výměra (m ²)
1513/5	35800	545

Podíl je výměra benedikované půdně ekologické jednotky, sčítá se parcely mající podíl.

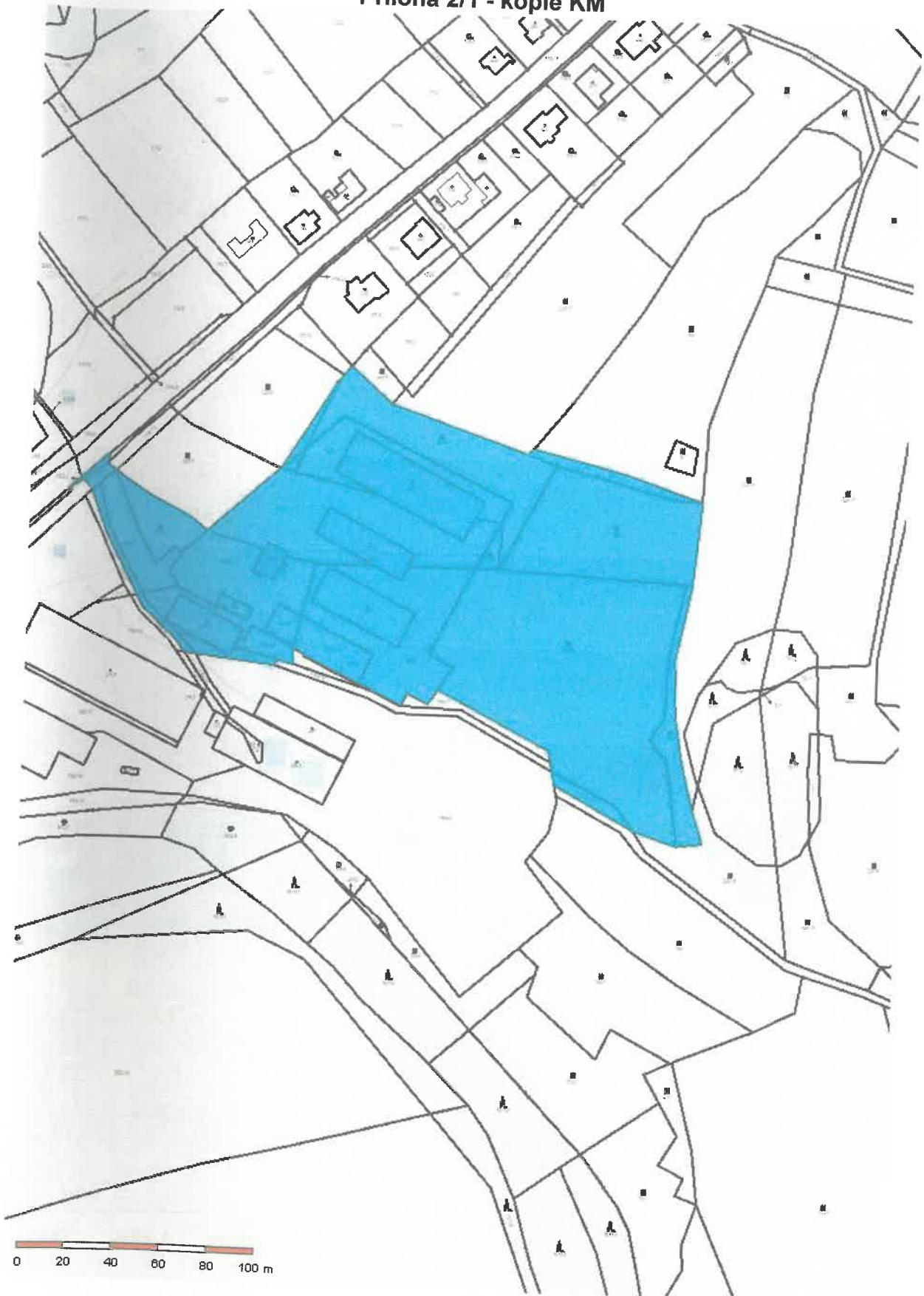
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úřad katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kod: 705.

Vytvořil: Vygenerováno: 20.11.2021 12:35:02
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

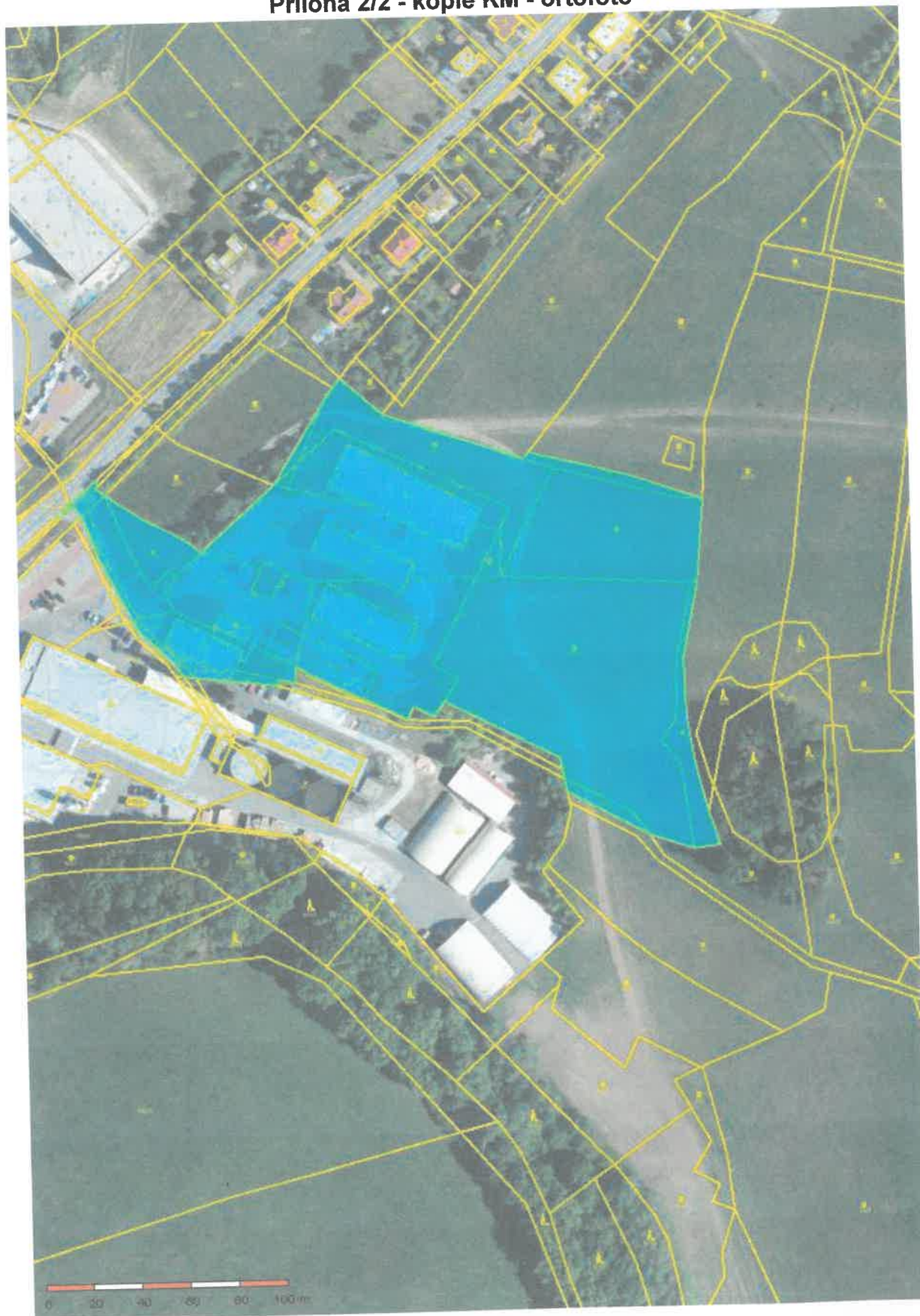
Poznání: Údaje katastru lze sdílet pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 3 katastrálního zákona.
Všichni údaje získané z katastru lze upravit pouze při splnění podmínek uvedených na stránce
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Mapa Města jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úřad katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód 705
strana 6

Příloha 2/1 - kopie KM



Příloha 2/2 - kopie KM - ortofoto



Příloha 3/1 - fotodokumentace



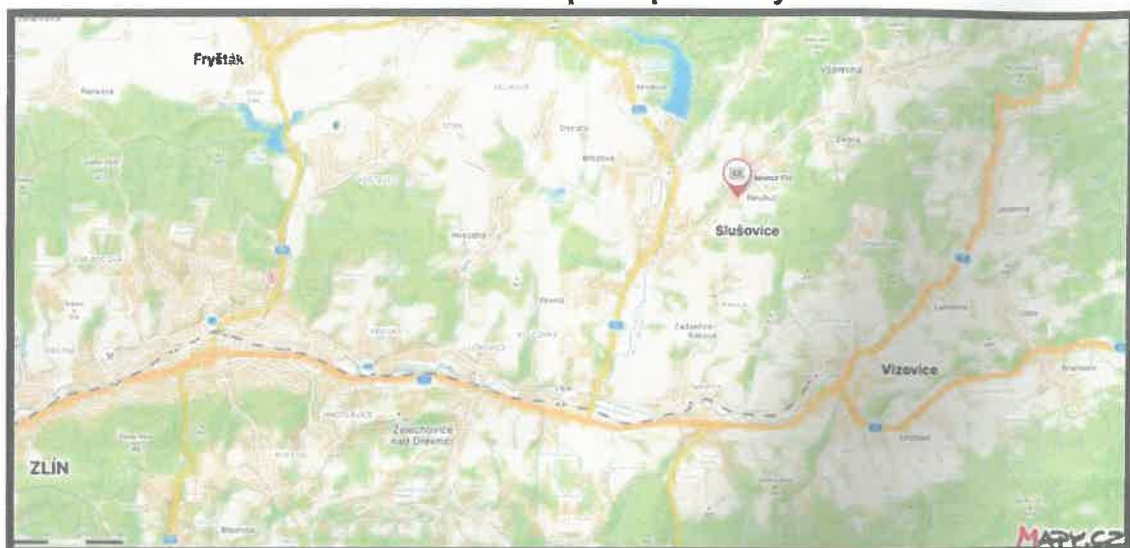
Příloha 3/2 - fotodokumentace



Příloha 3/3 - fotodokumentace



Příloha 4 - mapové podklady



Mapka širších vztahů



Letecký snímek

Příloha 5 - mapa povodní

