

## Odhad nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavou číslo -120/153/2023

**NEMOVITÁ VĚC:** Skupina - ostatních staveb, budova č.p. 142 na parc.č.St.148/1, budova bez čp/če na parc.č. St.239, pozemky parc.č.St. 148/1, St.239, 144/2, 160/4, 537  
 Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Doloplazy, k.ú. Doloplazy, kód k.ú. 630489, LV 238  
 Ostatní stavby:  
 Pozemky: St. 148/1, St. 239, 144/2, 160/4, 537  
 Vlastník pozemku: GARANTO s.r.o., Okružní II 240, 56943 Jevíčko, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**OBJEDNATEL :** Česká spořitelna, a.s., GARANTO s.r.o.; č. obj.:9719549, 03.11.2023

Adresa objednatele: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
 telefon: e-mail:  
 IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261

**VYSTAVITEL KL:** Zbyněk Šplíchal, [redacted]

**ZHOTOVITEL :** Odhady Kovalec s.r.o., Ing. Viktor Kovalec

Adresa zhotovitele: Šumperská 523, 788 13 Rapotín  
 [redacted] [redacted]  
 IČ: 07613806 DIČ:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Zjištění odvyklé ceny nemovitostí (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru:  koupě  výstavba  změna stavby  rekonstrukce  refinancování  leasing  jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**NHZZP**

**8 600 000 Kč**

Datum místního šetření: 08.11.2023

Datum zpracování : 19.11.2023

Počet stran: 30 stran Počet příloh: 13

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.5

Rapotíně, dne 19.11.2023  
 Viktor Kovalec

Otisk razítka

Odhady Kovalec s.r.o., Ing.

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**  stavba dokončena v r. 1957  změna stavby v r.  rekonstrukce v r. 1994  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře   
 ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce: <input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití: <input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	Využití: <input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání
<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	
<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd: <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd: <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <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 type="checkbox"/> telefon		<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř  
 Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba  
 Počet obyvatel: 530 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná  
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva  
 Energetický průkaz stavby: Není,  
 Důvod nezajištění PENB: klient považuje PENB za nadbytečný dokument / nedoložil  
 Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců  
 Průměrná zbytková technická životnost: 30,0 let  
 Zbytková ekonomická životnost dle ERSTE metodiky: 11,0 let

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Není předmětem prodeje. Nabývací titul nepředložen.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	10 747 195 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	8 558 480 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	26 026 747 Kč	0 Kč
<b>NHZZ</b>	<b>8 600 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	7 752 600 Kč	0 Kč

<b>Minimální cena v rekonstrukci</b>	<b>x</b>	
<b>Vklad investice do nemovité věci</b>	<b>0 Kč</b>	<b>x</b>
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>32 859 176 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
- z toho hlavní budova	32 859 176 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

**Komentář ke stanovení NHZZ posuzovaných nemovitých věcí**

Předmětem ocenění je areál dřevovýroby v obci Doloplazy, na to v okrajové části obce s dobrým přístupem ze silnice pro nákladní auta, areál disponuje rozsáhlým zázemím ve formě pozemku, v místě omezené IS.. Odhadcem nebyla shledána žádná významná rizika. Obvyklá cena byla stanovena jak podle porovnávací hodnotou, tak výnosem, když vzhledem k typu nemovitosti je pro stanovení ceny rozhodující výnosová metoda. .

**Obvyklá cena stávající: 8 600 000 Kč**

**1) Na základě předloženého LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10 2023 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a.s. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.**

**2) Na základě předloženého LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10 2023 je na oceňovaných nemovitostech evidován zákaz zcizení a zatížení. Výše uvedený zákaz nebyl v odhadu tržní hodnoty zohledněn.**

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

obec Doloplazy/Vznik obce se datuje do r. 1354, Doloplazy byly tehdy sídlem alodiálního statku. První zmínka o Poličkách pochází z roku 1348. Obě obce byly sloučeny v r. 1953, Poličky se staly místní částí Doloplaz. Obec zahrnuje katastrální území Doloplazy a Poličky o rozloze 291 ha. Území Doloplaz je součástí Hornomoravského úvalu, terén je mírně členitý svažující se k vodním tokům říček Brodečky a Želečky. Nadmořská výška 208- 256 m n.m. Obec náleží do mikroregionu Němčicko, okres Prostějov, Olomoucký kraj. V současnosti zde žije 560 obyvatel, z toho mládeže do 18 let 18%, od 18 do 50 let téměř polovina a nad 50 let více než 30%, průměrný věk 40,5 (údaje k 1.1.2014). Obec je napojena státními silnicemi III. třídy a železniční tratí. V obci je autobusová zastávka. Několik km od obce je sjezd na dálnice (Brno-Prostějov-Olomouc, ..., Brno- Kroměříž-Zlín, ...). Obec je zřizovatelem Mateřské školy. V budově zámku sídlí obecní úřad a denní ordinace praktického lékaře, což oceňují především starší občané. Sídlí zde i MAS Na cestě k prosperitě. Majetkem obce je i místní prodejna potravin. Rozvíjí se malé a střední podnikání. Obec je zapojena do aktivní činnosti mikroregionu „Němčicko“. Má vybudovanou čističku odpadní vod s hloubkovou kanalizací, vodovod a je plně plynofikována. V r. 2012 byla dostavěna větev hloubkové kanalizace v ulici směr Želeč (dotace OK). V obci je místní bezdrátový rozhlas, na obecním úřadě je místní pracoviště Czech Point, mateřská škola, obecní prodejna a místní knihovna využívá internet, který je přístupný i veřejnosti. Obec vydává čtvrtletník „Zpravodaj obce Doloplazy a místní části Poličky“. Původně byly Doloplazy krátkou ulicovkou uzavřenou budovou zámku, výstavba cukrovaru a železnice v 19. stol. a s tím spojený rozvoj obce však tuto strukturu setřel. V Poličkách zůstala do jisté míry zachována struktura návěsí vsi s dominantou nejvýše položené kapličky. Obci Doloplazy dominuje soubor zámku v parkem. Původně renesanční zámek, přestavěný v r. 1729 v barokní podobě, vyhořel v roce 1904. V r. 1905 započato se stavbou nového zámku v historizujícím slohu německé vily. Přilehlé zámecké budovy, střecha zámku i nádvoří byly v nedávných letech zrekonstruovány, provedena byla i revitalizace zámeckého anglického parku. Opraveny byly i kapličky Cyrila a Metoděje a Andělů strážných, také boží muka v polích má nový kabát. Restauraovány byly sochy před kaplí, upraveno přilehlé prostranství. Zrestaurován byl i kříž u cesty při výjezdu z obce směr Nezamyslice, který společně s druhým křížem na opačném konci obce vyznačoval v minulosti začátek a konec vesnice. Nově vystavěn kříž u cesty v Poličkách.

Oceňované nemovitost se nachází v jihozápadní okrajové části obce Doloplazy, když jde o uzavřený menší výrobně skladový areál. Přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace na parc.č. 323/17 vedené v KN jako ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Olomouckého kraje, dále po parc.č. 323/16, 632 vedený v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Olomouckého kraje a obce Doloplazy. Uvedená komunikace je asfaltová, běžných parametrů a umožňuje bezproblémový příjezd osobním i nákladním automobilem. Parkovací možnosti jsou na přístupových parcelách. Dle platného územního plánu obce se nemovitosti nachází ve stávajících plochách výroby a skladování. V obci se sice nachází kompletní IS, ale v blízkosti areálu je jen vedení i NN. Vzdálenost k nejbližší zastávce autobusu cca 600m, vzdálenost do centra obce 680 m. Občanská vybavenost obce ve větší vzdálenosti. V místě se nachází velmi omezená občanská vybavenost.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
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	

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

### Podklady:

- LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10.2023
- prohlídka nemovitosti ze dne 8.11.2023 za účasti odhadce a pana Soukupa
- platný ÚP obce
- mapa KN
- informace z registru ČAP

### Druh ocenění:

Budova č.p. 142 je v KN zapsaná jako výrobní, když je i takto využívána pro dřevovýrobu, dále je v KN zapsaná stavba bez čp/če taktéž jako výrobní a je taktéž pro výrobu užívána..

Jde o původní areál kravína, nyní uzavřený a užívaný pro dřevovýrobu, areál se sestává z hlavní budovy č.p. 142 na parc.č. St.148/1, sušárny - budova bez čp/če na parc.č. St.239, ocelového přístřešku na parc.č. 144/2 a příslušenství.

### Konstrukční řešení:

Budova č.p. 142

Objekt založen na základech z betonu s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné. Stropy s podhledem rovným. Krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová, krytina pálená krytina. Klempířské kce úplně z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních i vnějších povrchů z vápenných omítek. Vnitřní keramické obklady sociálního zařízení. Dveře dřevěné a plechové, vrata. Okna dřevěná. Podlahy dlažby, beton, PVC. Okna Schodiště dřevěné.. Vytápění ústřední teplovodní, kotel na TP. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty, hromosvod. Rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV kombinace elektro/kotel. Odkanalizování všech vpustí. Sociální zařízení (umyvadla, sprcha, WC).

Objekt napojen na vlastní studnu a jímku, distribuční rozvod NN.

Budova bez čp/če

Objekt založen na základech z betonu s izolací. jde o uzavřenou sedvičovou kci.

Objekt napojen na distribuční rozvod NN.

#### Dispoziční řešení:

Budova č.p. 142

Hala jednolodní., částečně podsklepená, jedno podlaží a v části užívané podkroví.

Dispoziční řešení: I.PP - strojovna: I.NP - expedice, kancelář se zázemím, vodárna, sklady schodiště, šatny se soc. zázemím - ženy i muži, 2xWC splachovací, dílna, pilnice, kotelna, brusírna a strojovna, ; podkroví - sociální zařízení.

Budova bez čp/če

Budova nepodsklepená, jedno podlaží.

Dispoziční řešení: I.NP - sušárna.

#### Stáří a stav:

Hlavní stavba je původní kravin z padesátých let, v roce 1994 byla provedena přestavba do dnešní podoby. Ze stavebně technického hlediska jde o kompaktní stavu která nejeví žádné viditelné vady nebo poruchy.

Objekt je běžně užitelný

#### Příslušenství:

1) Ocelový přístřešek na parc.č. 144/2 o ZP cca 238 m<sup>2</sup>

2) Běžné venkovní úpravy: příjezdová plocha, 2x, studna, jímka, přípojky IS, trafostanice, oplocení.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1957	Dílčí rekonstrukce v r. 1994	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

#### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 323/17, 323/16, 632		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> 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
323/17	ostatní plocha - silnice	Olomoucký kraj, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje, Správa silnic Olomouckého kraje
323/16	ostatní plocha - ostatní komunikace	Olomoucký kraj, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje, Správa silnic Olomouckého kraje
632	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Doloplazy

#### 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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Dle sdělení nejsou nemovitosti pronajímány.

#### 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

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

ČAP - I.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na základě předloženého LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10.2023 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a.s. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

#### Popis ostatních rizik

Na základě předloženého LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10.2023 je na oceňovaných nemovitostech evidován zákaz zcizení a zatížení. Výše uvedený zákaz nebyl v odhadu tržní hodnoty zohledněn.

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 238				
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0713 Prostějov	
Obec:	589454 Doloplazy	Katastrální území:	630489 Doloplazy	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 24207039	GARANTO s.r.o.	Okružní II 240, 56943 Jevíčko	1 / 1
Pozemky				
St. 148/1	Stavební parcela	Parcela KN	1 209 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
součástí je Budova s číslem popisným 142, část obce Doloplazy, Stavba pro výrobu a skladování				
St. 239	Stavební parcela	Parcela KN	70 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
součástí je Budova bez čísla popisného nebo evidenčního, část obce, Stavba pro výrobu a skladování				
144/2	Pozemková parcela	Parcela KN	10 878 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
160/4	Pozemková parcela	Parcela KN	574 m <sup>2</sup>	orná půda
537	Pozemková parcela	Parcela KN	190 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

### Analýza tržního nájemného

Odhadce provedl analýzu tržního nájemného v daném místě a čase, ze které vyplývá, že v daném místě a čase jsou jak provozní prostory nabízené a pronajímáné za částky jež jsou deklarované v uvedené analýze.

1) Skladový areál s budovou kanceláří – provozní areál Stavební firmy Vymětal s.r.o., Litovel č.p. 4, ul. Pavlínka or. č. 4. Poloha v zastavěném území obce, Hlavní provozní budova č.p. 4 s navazující severní částí a zděný sklad jsou ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po kompletní rekonstrukci z roku 2000. Vybavení hlavního objektu je standardní,

kanceláře jsou klimatizovány. Objekt je zabezpečen kamerovým systémem a alarmem. Skladové přístřešky jsou v dobrém, udržovaném stavu, zpevněné plochy jsou tvořeny betonovými, silničními panely a ztuhnutou šterkodrtí. Oplocení areálu je v dobrém stavu s vjezdovými bránami. Kanceláře 255 m<sup>2</sup>, sklady 479 m<sup>2</sup>, pozemky 9163 m<sup>2</sup>, výše pronájmu 91 905 Kč/měsíc.

2) Pronájem skladové výrobní haly o ploše 1344 m<sup>2</sup> v Prostějově. Areál v průmyslové zóně, v bezprostřední blízkosti rychlostní komunikace ve směru na Olomouc. Součástí pronájmu je i kancelářské a sociální zázemí. Objekt pro výrobu a skladování - dvojhala se dvěma vjezdovými dvoukřídlymi vraty. Vrata - výška 4,2 m, šířka 5,8 m, druhá vrata výška 4,2 m a šířka 4,2 m. Dvojhala má rozměr 36 x 36 metru, světlá výška je 9,05 m. Hala s instalovanou jeřábovou dráhou o nosnosti 5t s výškou háku od podlahy 5,10 m. V současné době hala není vytápěná, v případě potřeby je možné realizovat plynovodní přípojku. Kancelářské a sociální zázemí je vytápěno pomocí el. přímotopů. V areálu je dostatek venkovních zpevněných i nezpevněných ploch. UP 1344 m<sup>2</sup>, nabídka RK 11/2023 za 100 800 Kč/měsíc

3) Provozní budova Kralice, jedná se o zděnou halu, předmětem nájmu jsou provozní prostory v 1. NP – dílny a sklady se zázemím, PP – 520 m<sup>2</sup>, pozemek cca 300 m<sup>2</sup>, 35 000Kč/měsíc.

### Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Litovel - areál stavební firmy	734,00	92 408,59	1 108 903,07	1 510,77
Prostějov - hala na skladování, bez vytápění a bez zázemí	1 344,00	100 800,00	1 209 600,00	900,00
Kralice- hala	520,00	50 000,00	600 000,00	1 153,85
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>1 188,00</b>

## OCENĚNÍ

### Obsah odhadu

#### 1.1. Ocenění nákladovou metodou

##### 1.1.1 Budova č.p.142

##### 1.1.2 Budova bez čp/če na parc.č. St.239

#### 1.2. Ocenění pozemků

##### 1.2.1 Pozemky

#### 1.3. Ocenění porovnávací metodou

#### 1.4. Ocenění výnosovou metodou

### 1.1. Ocenění nákladovou metodou

#### 1.1.1 Budova č.p.142

**Objekt založen na základech z betonu s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné. Stropy s podhledem rovným.** Krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová, krytina pálená krytina. Klempířské kce úplné z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních i vnějších povrchů z vápenných omítek. Vnitřní keramické obklady sociálního zařízení. Dveře dřevěné a plechové, vrata. Okna dřevěná. Podlahy dlažby, beton, PVC. Okna Schodiště dřevěné.. Vytápění ústřední teplovodní, kotel na TP. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty, hromosvod. Rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV kombinace elektro/kotel. Odkanalizování všech vpustí. Sociální zařízení (umyvadla, sprcha, WC). Objekt napojen na vlastní studnu a jímku, distribuční rozvod NN.

#### Stav posuzované nemovitosti

Stavba dokončena v r.	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:		
Rekonstrukce stavby: <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér		

## Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.PP	45,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
I.NP	1 209,09 m <sup>2</sup>	1 058,55 m <sup>2</sup>
podkroví	912,00 m <sup>2</sup>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>1 142,55m<sup>2</sup></b>

## Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>I.PP</b>				
	strojovna	45,80 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>I.PP - celkem</b>		<b>45,80 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>I.NP</b>				
	expedice	128,30 m <sup>2</sup>	1,00	128,30m <sup>2</sup>
	kanceláře se zázemím	29,20 m <sup>2</sup>	1,00	29,20m <sup>2</sup>
	vodárna	2,40 m <sup>2</sup>	1,00	2,40m <sup>2</sup>
	sklad	9,70 m <sup>2</sup>	1,00	9,70m <sup>2</sup>
	schodiště	6,50 m <sup>2</sup>	1,00	6,50m <sup>2</sup>
	šatny se soc. zázemím, muži i ženy	40,00 m <sup>2</sup>	1,00	40,00m <sup>2</sup>
	chodba	3,00 m <sup>2</sup>	1,00	3,00m <sup>2</sup>
	2x WC	5,70 m <sup>2</sup>	1,00	5,70m <sup>2</sup>
	sklad	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00m <sup>2</sup>
	truhlářská a bednářská dílna	296,60 m <sup>2</sup>	1,00	296,60m <sup>2</sup>
	pílnice a třídění	397,25 m <sup>2</sup>	1,00	397,25m <sup>2</sup>
	sklad	27,50 m <sup>2</sup>	1,00	27,50m <sup>2</sup>
	kotelna	37,50 m <sup>2</sup>	1,00	37,50m <sup>2</sup>
	strojovna	20,90 m <sup>2</sup>	1,00	20,90m <sup>2</sup>
	brusírna	45,00 m <sup>2</sup>	1,00	45,00m <sup>2</sup>
<b>I.NP - celkem</b>		<b>1 058,55 m<sup>2</sup></b>		<b>1 058,55 m<sup>2</sup></b>
<b>podkroví</b>				
	zázení	84,00 m <sup>2</sup>	1,00	84,00m <sup>2</sup>
<b>podkroví - celkem</b>		<b>84,00 m<sup>2</sup></b>		<b>84,00 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
spodní stavba	$(7,05*5,02+2,07*5,03)*(2,50)$	= 114,51 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(11,40*80,00)*5,17+(5,00*30,00)*3,42+(4,32*21,95)*3,81+(3,45*15,15)*3,80$	= 5 787,94 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(11,40*80)*4,06/2+(5,00*30,00)*1,6/2+(4,32*21,95)*1,21/2+(3,45*15,15)*1,21/2$	= 2 060,35 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= 7 962,79 m <sup>3</sup>



Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	s podhledem rovným smíšené
Krov, střecha	krov dřevěný
Krytiny střech	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky,
Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
Vnitřní obklady	běžné obklady
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, ocelové
Vrata	ocelová
Okna	dřevěná
Povrchy podlah	dlažba, PVC, beton
Vytápění	ústřední teplovodní na TP
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	odkanalizování
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	kombinovaný
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	sprchy, umyvadla, WC
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	1 209
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	7 962,79
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	0,00 / 1 188,35
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	31 851 176
Stáří	roků	66
Další životnost	roků	30
Opotřeбенí	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>17 518 147</b>

### 1.1.2 Budova bez čp/če na parc.č. St.239

Objekt založen na základech z betonu s izolací. jde o uzavřenou sedvičovou kci.

#### Stav posuzované nemovitosti

Stavba dokončena v r.	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:		
Rekonstrukce stavby: <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér		

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	70,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>65,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>I.NP</b>				
	sušárna	65,00 m <sup>2</sup>	1,00	65,00m <sup>2</sup>
	<b>I.NP - celkem</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>		<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
I.NP	(10,00*7,00)*(4,80)	=	336,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	336,00 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	sendvič
Stropy	sendvič
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	plech
Klempířské konstrukce	plech
Úprava vnitřních povrchů	plech
Úprava vnějších povrchů	plech
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	plechová
Okna	chybí
Povrchy podlah	beton
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
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 <sup>2</sup> ]	70
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	336,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	0,00 / 65,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 008 000
Stáří	roků	13
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	25,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>756 000</b>

## 1.2. Ocenění pozemků

### 1.2.1 Pozemky

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je parc.č.St. 148/1 vedená v KN jako zastavěná plocha, když na pozemku se nachází budova č.p. 142, dále parc.č.St. 239 vedená v KN jako zastavěná plocha, když se zde nachází stavba sušárny a parc.č. 144/2, 160/4, 537 vedené v KN jako ostatní plocha, orná půda, když tyto jsou užívané ve FC a tvoří jeden ucelený pozemek který je rovný, osluněný a přístupný přímo ze zpevněné MK. V místě jen vedení NN.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem ke skutečnosti, že v uplynulém roce nebyly v okolí realizovány žádné obdobné pozemky vychází odhadce z nabídek RK.

Vzhledem k uvedené je stanovena JC 600 Kč/m<sup>2</sup>.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Prodej komerčního pozemku 3 338 m <sup>2</sup> , Kralice na Hané, okres Prostějov		3 338	7 500 000	2 246,85	0,41	920,31
<p>Pozemek jako ochrana před inflací v místě s dobrou dopravní dostupností se skvělým tvarem a vybudovaným zázemím pro příjezd kamionů? Tak právě Vám ve výhradním zastoupení majitele nabízíme komerční pozemek o celkové výměře 3338 m<sup>2</sup> s možností přikoupení dalších 1810 m<sup>2</sup> navíc, tudíž je možnost vlastnit pozemek o celkové výměře cca 0,5 ha v průmyslové zóně Kralický Háj v Prostějově. Pozemek se nachází necelých 800 metrů od nájezdu na dálnici R46, je zasíťován elektřinou. V této zóně naleznete mnoho významných českých i zahraničních firem, které si právě pro svoji výbornou dostupnost k dálnici (směr Olomouc, Ostrava, Vyškov, Brno) zvolili právě toto místo. Zbývající inženýrské sítě vodovod, plyn a kanalizace jsou na jeho hranici. Samotný pozemek se nachází v k.ú. Kralice na Hané a je součástí lokality, která je územním plánem určena pro funkční využití plochy průmyslové výroby a skladování. Vzhledem k nedostatku výrobních ploch v Prostějově určených pro průmyslovou výrobu jsou nabízené pozemky vhodné pro investory. Pokud Vás tato nabídka zaujala, a pro více informací, neváhejte mne kontaktovat. Nabídka RK</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka RK - 0,80; velikost pozemku - menší - 0,80; poloha pozemku - lepší - 0,80; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - lepší - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - 1,00</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>: redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80; velikost pozemku - menší 0,80; poloha pozemku - lepší 0,80; dopravní dostupnost - obdobná 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná 1,00; vybavenost pozemku - lepší 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí 1,00</p>						
Prodej komerčního pozemku 22 430 m <sup>2</sup> , Křižanovice, okres Vyškov		22 430	29 000 000	1 292,91	0,70	910,21



Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové ploše 22.430 m<sup>2</sup>, jež se sestává ze dvou částí:1) Nezpevněná plocha o výměře 13.000 m<sup>2</sup>, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy.Jde o výhodnou investici do budoucna, kdy tyto pozemky jsou jako rezerva pro výstavbu.2) Oplocený areál se zpevněnou betonovou plochou o výměře 9.430 m<sup>2</sup>.Celá plocha je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun).Příjezd kamionu možný po obecní zpevněné komunikaci. V blízkosti objektu je železnice (100m).V objektu je v kraji jedna stará budova o ZP 170 m<sup>2</sup>.Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el.energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon.Možné osvětlení většiny zpevněné plochy.Na sousedním pozemku je nádrž na užitkovou spodní vodu, možnost využití.Na ploše lze umístit unimo buňky / mobilní kancelářský kontejner s přívodem elektrické energie, čímž vznikne potřebné zázemí pro firmu.Volná plocha vhodná ke skladování čehokoli, odstavná plocha, parkoviště pro auta, kamiony, zahradnictví, prodej čehokoli, mobilních domů, apod.Situováno u obce Křížanovice, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi.Dostupnost dálnice D1 je 12 km po hlavní silnici E50(Brno – Uh.Hradiště).Pro více informací volejte makléři.Prohlídka dle dohody.Financování Vám pomůžeme zajistit. Nabídka RK 11/2023



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka RK - 0,80; velikost pozemku - větší - 1,10; poloha pozemku - lepší - 0,80; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - 1,00

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80; velikost pozemku - větší 1,10; poloha pozemku - lepší 0,80; dopravní dostupnost - obdobná 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná 1,00; vybavenost pozemku - obdobná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí 1,00

Prodej komerčního pozemku 2 192 m <sup>2</sup> , Horní Moštěnice, okres Přerov	2 192	3 288 000	1 500,00	0,51	768,00
--	-------	-----------	----------	------	--------

Dovoluji si Vám nabídnout pozemek ke komerčnímu využití, který se nachází v obci Horní Moštěnice. Obec leží nedaleko města Přerov a dálničního napojení na dálnici D55. Velká část pozemku má zpevněný povrch. Je součástí zdejšího areálu. 40 metrů od pozemku se nachází asfaltová komunikace. K pozemku je nezpevněný povrch. U prodávaných 2 parcel o celkové výměře 2192 m<sup>2</sup> vede elektřina. Kanalizace je odsud vzdálena 117 m, vodovod a plyn shodně 186 m. Pokud Vás tato nabídka zaujala, tak rád se s Vámi setkám při prohlídce této nemovitosti. Nabídka financování prostřednictvím úvěru je samozřejmostí. Nabídka RK 11/2023



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka RK - 0,80; velikost pozemku - menší - 0,80; poloha pozemku - lepší - 0,80; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - 1,00

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80; velikost pozemku - menší 0,80; poloha pozemku - lepší 0,80; dopravní dostupnost - obdobná 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná 1,00; vybavenost pozemku - obdobná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí 1,00

Prodej komerčního pozemku 3 225 m <sup>2</sup> , Koryčany, okres Kroměříž	3 225	2 121 615	657,87	0,52	341,04
---	-------	-----------	--------	------	--------

Přímí majitelé, nabízíme k prodeji stavební parcely - pozemky vhodné na stavbu rodinného domu, nebo komerčního objektu v samotném centru Koryčan. Vhodné také na developerskou výstavbu. Vhodné, jako dlouhodobá investice. Celková plocha pozemku - parcel je 3225 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace) jsou do cca 10 m od hranice pozemku, zpevněná příjezdová komunikace. V územním plánu města jsou pozemky určeny k bydlení individuálnímu i hromadnému včetně občanského vybavení, nebo ke komerční výstavbě. Ve městě je široká občanská vybavenost např. škola, školka, zdravotní středisko, obchodní střediska, rekreační areál, koupaliště, sjezdovka a mnoho dalšího... Nabídka RK 11/2023



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka RK - 0,80; velikost pozemku - menší - 0,80; poloha pozemku - lepší - 0,90; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí - 1,00

Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ : redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80; velikost pozemku - menší 0,80; poloha pozemku - lepší 0,90; dopravní dostupnost - obdobná 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná 1,00; vybavenost pozemku - lepší 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez korekcí 1,00

Prodej komerčního pozemku 3 474 m<sup>2</sup>, 3 474 1 661 604 478,30 0,64 306,11  
Kroměříž - Zlámanka, okres Kroměříž

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Zlámanka, v okrese Kroměříž, LV 92, podíl 1/1 o výměře 3474 m<sup>2</sup>. Parcela č. 290/8 - o výměře 3474 m<sup>2</sup> Pozemek je územním plánem veden jako výrobní plochy. Přístup je zajištěn cestou, která vede kolem parcely Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Nabídka RK 11/2023

Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka RK - 0,80; velikost pozemku - menší - 0,80; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná - 1,00

Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ : redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80; velikost pozemku - menší 0,80; poloha pozemku - obdobná 1,00; dopravní dostupnost - obdobná 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná 1,00; vybavenost pozemku - obdobná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná 1,00

**Průměrná jednotková cena 649,13 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 148/1	1 209	600	1 / 1	725 400
zastavěná plocha a nádvoří	St. 239	70	600	1 / 1	42 000
ostatní plocha	144/2	10 878	600	1 / 1	6 526 800
orná půda	160/4	574	600	1 / 1	344 400
ostatní plocha	537	190	600	1 / 1	114 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>12 921</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>7 752 600</b>

### 1.3. Ocenění porovnávací metodou

Pro účely provedeného porovnání dokládá odhadce nabídky RK obdobných nemovitostí, když v uplynulém roce nebyly obdobné objekty na trhu realizovány. .

Porovnání je provedeno podle nabídek RK obdobných nemovitostí v blízkém okolí s korekcemi.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Počenice-Tetětice - Tetětice, okres Kroměříž	1 000,00	8 355		9 900 000	9 900	0,86	8 514
<p>Prodej výrobní haly, prostoru 8 355 m<sup>2</sup>. Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji výrobní a skladovací areál o celkové výměře 8355 m<sup>2</sup> v okrajové části obce Tetětice okr. Kroměříž. Možnost dokoupení technologie na výrobu laminátových střech pro traktory ZETOR. Areál se skládá ze čtyř budov určených pro výrobu či skladování a domu bez čísla popisného - kanceláře nebo pro účely ubytování. Jedná se o dům dispozičně řešený jako 3+kk ze sociálním zařízením a verandou. Velkou výhodou tohoto areálu je vlastní příjezdová cesta. Při rychlém jednání možná sleva. Nabídka RK 11/2023</p> <p>Hodnocení: Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Typ stavby - přízemní budovy - koeficient 1,00; Velikost stavby - mírně menší - koeficient 0,98; Stáří a stavebně technický stav - obdobné - koeficient 1,00; Vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Příslušenství - obdobné - koeficient 1,00; Velikost pozemku - mírně menší - koeficient 1,10; Zdroj nabídky - nabídka RK - koeficient 0,80; Názor odhadce - bez korekcí - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Lokalita - obdobná 1; Typ stavby - přízemní budovy 1; Velikost stavby - mírně menší 0,98; Stáří a stavebně technický stav - obdobné 1; Vybavení - obdobné 1; Příslušenství - obdobné 1; Velikost pozemku - mírně menší 1,1; Zdroj nabídky - nabídka RK 0,8; Názor odhadce - bez korekcí 1;</p>							
Hulín - Záhlnice, okres Kroměříž	1 850,00	4 633		25 000 000	13 514	0,81	10 946
<p>Prodej zemědělského objektu 4 633 m<sup>2</sup>, Nabídka prodeje areálu v obci Hulín-Záhlnice, který se skládá ze souboru provozních hal a skladových prostor, manipulační plochy, administrativního zázemí a sociálního zařízení. Celková manipulační plocha včetně staveb je 4.633 m<sup>2</sup>. V současné době je hlavní hala využívána jako montážní dílna a její vnitřní rozměry jsou 23,7 x 11m s výškou stropu 4,8m a dvěma vstupními vraty každé 4 x 4,2m. Administrativní zázemí je tvořeno kuchyňkou, 5 x kancelářské prostory a sociálním zařízením se sprchami a WC. Součástí jsou mj. také 2 x prostory upravené pro možnost bydlení. Výhodou areálu je umístění v klidném místě mimo obytnou část přístupnou z veřejné komunikace Hulín - Otrokovice. Nájezd na dálnici D55 v Hulíně vzdálen 4,7km, nájezd v Otrokovicích 10km. Vytápění budov ústředním rozvodem prostřednictvím kotle na TP s doplněním el.kotle ve výrobní hale. Nabídka RK 11/2023</p> <p>Hodnocení: Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,80; Typ stavby - přízemní budovy - koeficient 1,00; Velikost stavby - větší - koeficient 1,05; Stáří a stavebně technický stav - mírně horší - koeficient 1,05; Vybavení - mírně horší - koeficient 1,05; Příslušenství - obdobné - koeficient 1,00; Velikost pozemku - menší - koeficient 1,10; Zdroj nabídky - nabídka RK - koeficient 0,80; Názor odhadce - bez korekcí - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Lokalita - mírně lepší 0,8; Typ stavby - přízemní budovy 1; Velikost stavby - větší 1,05; Stáří a stavebně technický stav - mírně horší 1,05; Vybavení - mírně horší 1,05; Příslušenství - obdobné 1; Velikost pozemku - menší 1,1; Zdroj nabídky - nabídka RK 0,8; Názor odhadce - bez korekcí 1;</p>							
Hvězdlice - Nové Hvězdlice, okres Vyškov	521,00	2 497		5 500 000	10 557	0,69	7 284

Prodej výrobní haly, prostoru 521 m<sup>2</sup>, Hledáte areál pro kovovýrobu, stolařství, autoservis, nebo jiné podnikání? Pak rozhodně přijďte do Hvězdlic, podívat se na tento průmyslový dvůr. Městys Hvězdlice je vzdálený 15 minut od dálnice D1 z Vyškova, 20 minut od Slavkova u Brna. Areál leží při okraji obce se samostatným sjezdem z hlavní silnice. Disponuje dostatečnou plochou pro parkování i složení materiálu. Nabízí 2 větší výrobní haly, kancelář i příruční sklady, garáže i velký sklad s možností skládání palet na výšku. Velkou výhodou je možnost bydlení přímo v hlavním objektu. Je zde byt o velikosti 2 + 1, areál je tak možné využít k bydlení i podnikání zároveň. Areál je napojený na obecní vodu a elektřinu. Jedná se o zajímavý víceúčelový, výrobně - skladovací areál. Proto neváhejte a zavolejte si o prohlídku. Nabídka RK 11/2023



Hodnocení: Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Typ stavby - zděná - koeficient 1,00; Velikost stavby - menší - koeficient 0,80; Stáří a stavebně technický stav - mírně lepší - koeficient 0,90; Vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Příslušenství - obdobné - koeficient 1,00; Velikost pozemku - menší - koeficient 1,20; Zdroj nabídky - nabídka RK - koeficient 0,80; Názor odhadce - bez korekcí - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Lokalita - obdobná 1; Typ stavby - zděná 1; Velikost stavby - menší 0,8; Stáří a stavebně technický stav - mírně lepší 0,9; Vybavení - obdobné 1; Příslušenství - obdobné 1; Velikost pozemku - menší 1,2; Zdroj nabídky - nabídka RK 0,8; Názor odhadce - bez korekcí 1;

Variační koeficient před úpravami:	13,88 %	Variační koeficient po úpravách:	17,07 %
Užitná plocha	1 207,55 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	7 284 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	8 795 794 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 915 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	10 765 308 Kč
Maximální jednotková cena:	10 946 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	13 217 842 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>8 900 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>10 747 195 Kč</b>

#### 1.4. Ocenění výnosovou metodou

Odhadce provedl analýzu tržního nájemného v daném místě a čase, ze které vyplývá, že v daném místě a čase jsou jak kancelářské, tak provozní prostory nabízené a pronajímány za částky jež jsou deklarované v uvedené analýze.

Vzhledem k typologii objektu a zázemí používá odhadce nájemné ve výši 1 100 Kč/m<sup>2</sup> a započítá jen plochu v hlavní stavbě a toto nájemné obsahuje i okolní plochy.

Vzhledem k poloze uvažováno s propadem nájmů na 90 %.

Náklady na údržbu jsou vzhledem ke stavu a typu objektu stanoveny ve výši 250 Kč/m<sup>2</sup> t.j. 285 000 Kč/rok

Náklady na správu 36 000 Kč

Výše pojistného sdělena 44 755 Kč

Výše daně z nemovitosti sdělena 15 079 Kč

Vzhledem k typu nemovitosti a poloze odhadce uvažuje s mírou kapitalizace 8,75 %.

#### Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory		1 142,00	1 100	104 683	1 256 196
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 256 196</b>



<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha		PP	m <sup>2</sup>	1 142
Reprodukční cena		RC	Kč	32 859 176
<b>Výnosy (za rok)</b>				
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>		Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 100
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok	1 256 196
Dosažitelné procento pronajimatelnosti			%	90 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok	1 130 576
<b>Náklady (za rok)</b>				
Opravy a údržba	Náklady na údržbu jsou vzhledem ke skutečnosti, že půjde o novostavbu stanoveny ve výši 250 Kč/m <sup>2</sup> t.j. 285 000 Kč/rok	0.87 % z RC	Kč/rok	285 875
Správa nemovitosti			Kč/rok	36 000
Pojištění			Kč/rok	44 755
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok	15 079
Ostatní náklady			Kč/rok	0
Náklady celkem		V	Kč/rok	381 709
<b>Čisté roční nájemné</b>		N=Nh-V	Kč/rok	748 867
<b>Stanovení míry kapitalizace</b>				
Kategorie nemovitosti	Komerční nemovitosti		%	7,00
Rating lokality	průměrná		%	1,50
Riziko země			%	0,25
Riziko volatility peněžních toků			%	0,00
Stav budovy			%	0,00
Individuální charakteristiky			%	0,00
<b>Celková míra kapitalizace</b>			%	8,75
<b>Výnosová hodnota</b>		<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>8 558 480</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Není předmětem prodeje.

Nabývací titul nepředložen.

### Komentář ke stanovení NHZP posuzovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je areál dřevovýroby v obci Doloplazy, na to v okrajové části obce s dobrým přístupem ze silnice pro nákladní auta, areál disponuje rozsáhlým zázemím ve formě pozemku, v místě omezené IS..

Odhadcem nebyla shledána žádná významná rizika.

Obvyklá cena byla stanovena jak podle porovnávací hodnotou, tak výnosem, když vzhledem k typu nemovitosti je pro stanovení ceny rozhodující výnosová metoda. .

**Obvyklá cena stávající: 8 600 000 Kč**

**1) Na základě předloženého LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10 2023 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a.s. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.**

**2) Na základě předloženého LV č. 238 pro k.ú. Doloplazy ze dne 4.10 2023 je na oceňovaných nemovitostech evidován zákaz zcizení a zatížení. Výše uvedený zákaz nebyl v odhadu tržní hodnoty zohledněn.**

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců



	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota	NHZP
Bez rozlišení částí	26 026 747 Kč	10 747 195 Kč	8 558 480 Kč	0 Kč
<b>Celkem</b>	<b>26 026 747 Kč</b>	<b>10 747 195 Kč</b>	<b>8 558 480 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
<b>Stanovená NHZP</b>				<b>8 600 000 Kč</b>

### Silné stránky nemovité věci

+ zázemí

### Slabé stránky nemovité věci

- poloha  
- stav a využitelnost

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV	1
Snímek katastrální mapy	2
Mapa polohy	1
Fotodokumentace nemovitosti	6
Objednávkový list	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
územní plán	1

### Koncesní listina

Koncesní listina č.j. :02/2475/ZU, ev.č.:380900-111674, vydaná Okresním úřadem Šumperk, Okresním živnostenským úřadem dne 12.7.2002

LV.č. 238

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2023 10:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov  
Kat.území: 630489 Doloplazy

Obec: 589454 Doloplazy  
List vlastnictví: 238

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
GARANTO s.r.o., Okružní II 240, Jevíčko, 56943 Jevíčko	24207039	

SM - Společná jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Spůsob ochrany
St. 148/1	1209	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Doloplazy, č.p. 142, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 148/1				
St. 239	70	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239				
144/2	10878	ostatní plocha	manipulační plocha	
160/4	574	orná půda		zemědělský půdní fond
537	190	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

• Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 4.950.000 Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky, které budou vznikat do 17.10.2039 až do výše 50.000 Kč, pohledávka do celkové výše 5.000.000 Kč s příslušenstvím, doba trvání: do úplného zaplacení dluhů

Oprávnění pro:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, ŘČ/IČO: 45244782

Povinnost k:

Parcela: 144/2, Parcela: St. 148/1, Parcela: 160/4, Parcela: St. 239, Parcela: 537

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení 065881-001 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2019 11:51:51. Zápis proveden dne 12.11.2019. Prostějov V-7644/2019-709

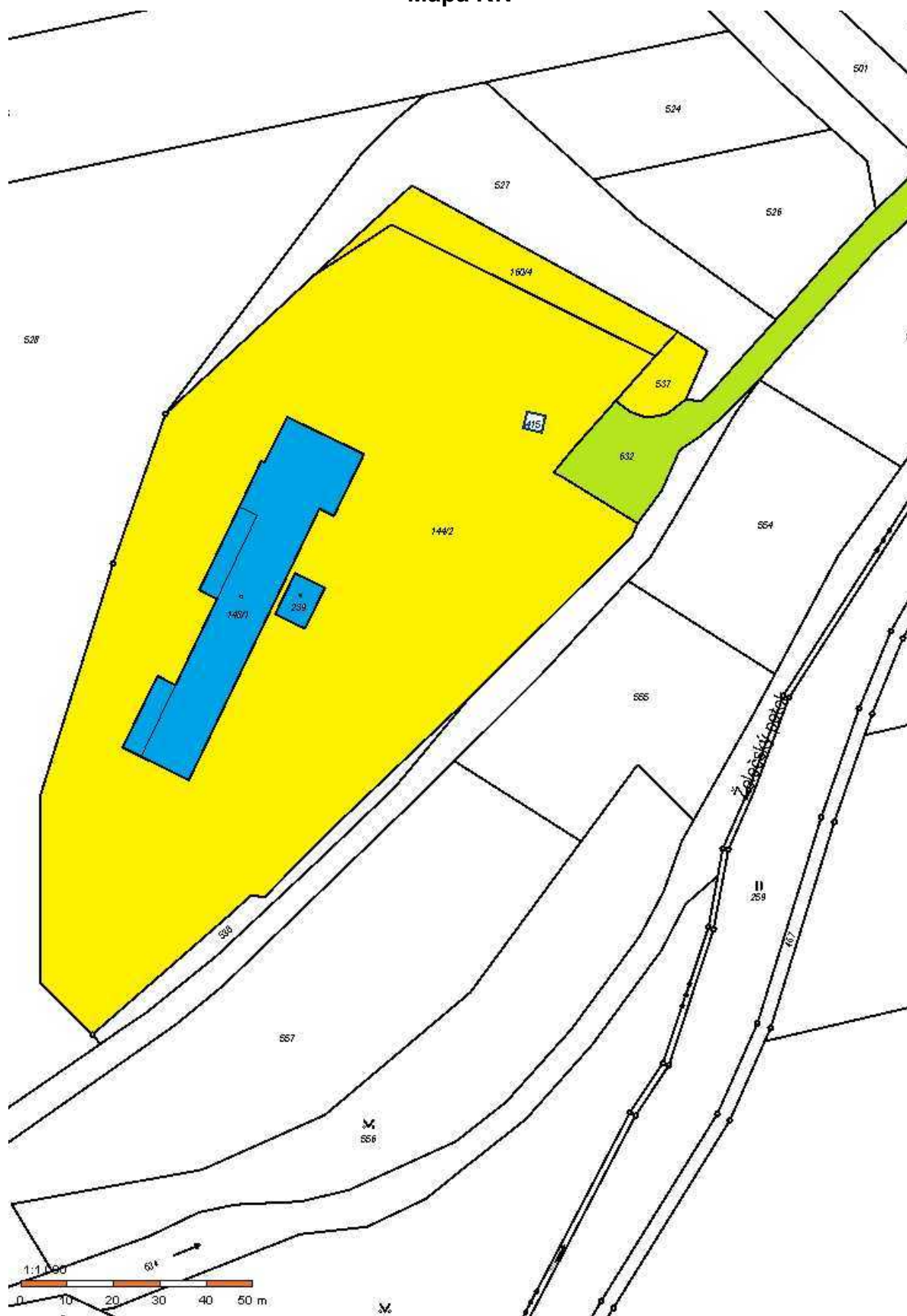
Listina: Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 13:20:00. Zápis proveden dne 09.04.2021. Prostějov V-2088/2021-709

Rořadí k 18.10.2019 11:51

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územní čtvrti, ve které vykonává státní úpravu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

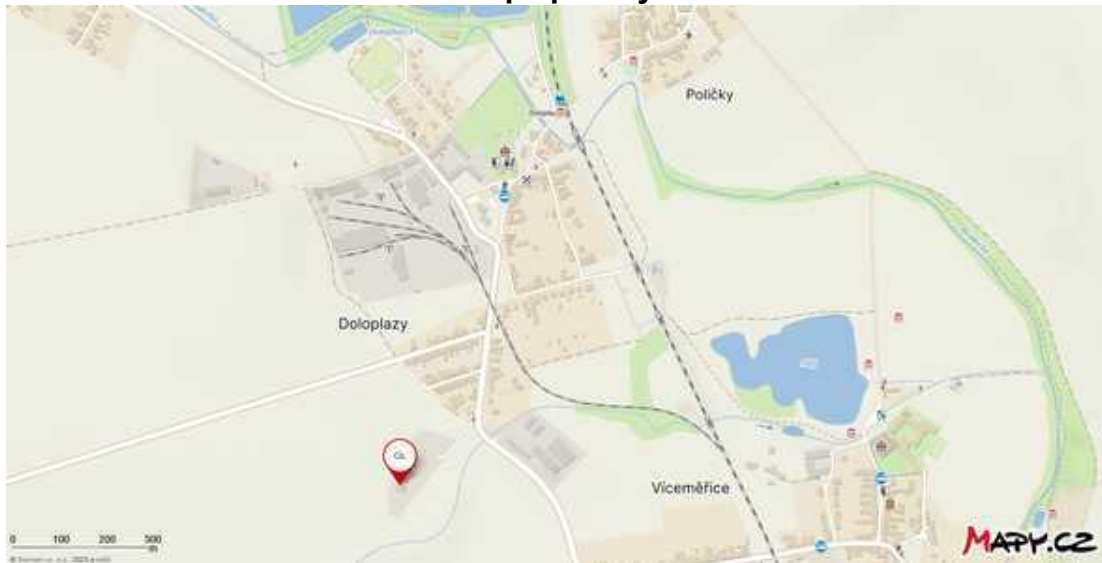
# Mapa KN



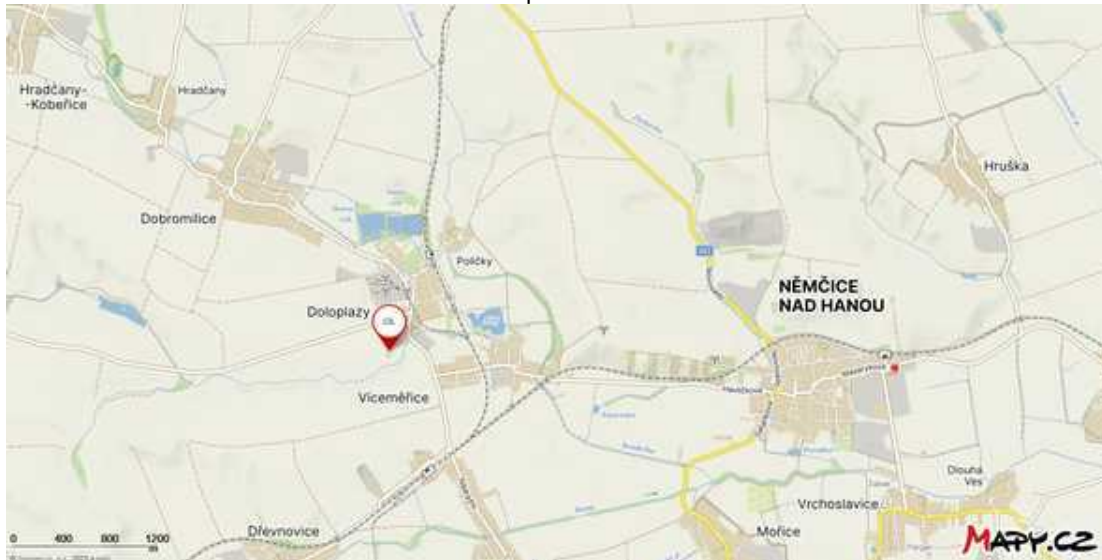




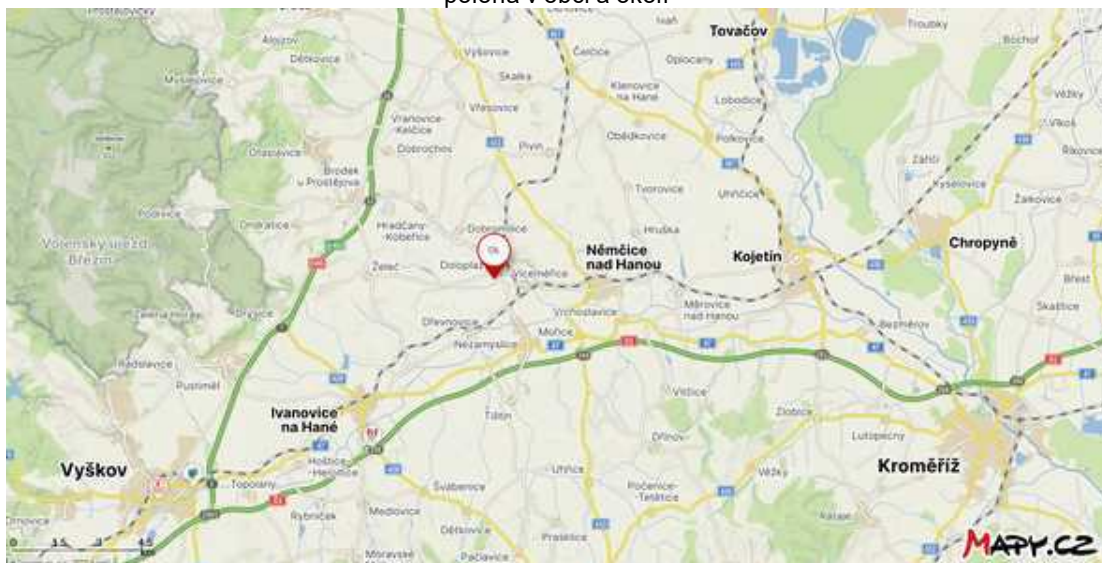
## Mapa polohy



detailní poloha v obci



poloha v obci a okolí



poloha v regionu



## Fotodokumentace nemovitosti

















## Povodňová mapa ze serveru Intermap



### Zpráva o nebezpečí povodně

#### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Olomoucký **Katastrální území:** Doloplazy [630489]  
**Okres:** Prostějov **Parcelní číslo:** St. 148/1  
**Obec:** Doloplazy [589454] **Adresa:**

#### Riziková zóna





**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

#### Povodňová mapa



#### Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 20.11.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)  
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)  
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojištným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.



## územní plán



PLOCHY SMÍŠENÉ DĚLTYMĚ			
M1	M2	R1	plochy smíšené obytné - venkovské
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
D1			plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční
D2			plochy dopravní infrastruktury - doprava ošňň
D3			plochy dopravní infrastruktury - doprava železniční
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
T1			plochy technické infrastruktury - vodní hospodářství
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			
V1			plochy výroby a skladování - výroba lehká
V2			plochy výroby a skladování - výroba těžká a střední
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			
W1			plochy vodní a vodonospodářské - vodní plochy a toky
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			
Z1			plochy zemědělské - pole
PLOCHY PŘÍRODNÍ			
P1	P2		plochy přírodní
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ			
M13	M13		plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority