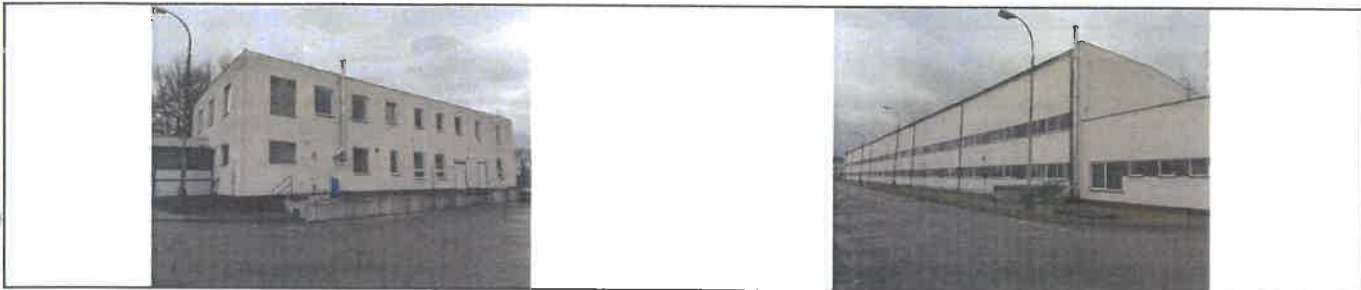




ODHAD č. ZO-10/23

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel prodeje

Přední ocenění:	Areál - výrobní (s provozem)	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Výrobní areál firmy Pozemní stavitelství Zlín a.s., v k.ú. Ostrožská nová Ves, okres Uherské Hradiště.	
Číslo popisné:	834	součást pozemku p.č. 4649
Pozemky parc. č.:	4632/7, 4632/14, 4632/15, 4634, 4637, 4641, 4648/11, 4648/12, 4648/13, 4649, 4650	
Ostatní stavby:	, , , , ,	
Katastrální území:	Ostrožská Nová Ves	LV č.: 3577
Kraj:	Zlínský	Okres: Uherské Hradiště
Obec:	Ostrožská Nová Ves	Část obce: Ostrožská Nová Ves
Ulice:	Nádražní	Číslo orientační: 834 PSČ: 68722



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:	Pozemní stavitelství Zlín a.s.	tel.:
Adresa:	Kúty 3967, 760 01 Zlín	

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé. (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny

Obvyklá cenastávající: **171 000 000 Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Vypracoval: Ing. Jaroslav Mlčoch **tel.:** 603 207 393

Adresa: Kvítková 4323, 760 01 Zlín **e-mail:** posudkyjmlcoch@seznam.cz

Podle stavu ke dni: 31.1.2023 **Datum místního šetření:** 31.1.2023

Datum: 14.2.2023

Tento odhad obsahuje 32 stran textu a 14 stran příloh.



Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.89

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

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Zlínský	Obec, část obce: Ostrožská Nová Ves, Ostrožská Nová Ves	Počet obyvatel: 3
KÚ: Ostrožská Nová Ves	Ulice: Nádražní	Číslo popisné:

Areál	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/2/NE		//
Počet bytových/nebytových jednotek	0	1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:	403 m ²		
Obestavěný prostor:	3 100 m ³		
Jednotková cena pro reprodukční cenu:	4 500 Kč/m ³		
Celková výměra pozemku:	30 224 m ²		
Započitatelná plocha	777,35 m ²		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	777,35 m ²	
Stáří / další životnost:	43	57	
Opotřebení celkové:	43,00 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		

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

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" 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
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	168 254 634 Kč
Reprodukční hodnota	181 294 615 Kč
Obvyklá cena	171 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	66 860 000 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

3 4 Obec Ostrožská Nová Ves je významnou lázeňskou obcí a má 3 411 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Ostrožská Nová Ves, na ulici Nádražní, v okrajové části obce, okres Uherské Hradiště.

6 Nejblížejší správní centrum je ve městě Uherské Hradiště, od kterého je areál vzdálen cca 5,60 km (okrajová část města). Obec Ostrožská Nová Ves leží při silnici I. třídy č. 55, která spojuje město Uherské Hradiště s městem Hodonín. Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části obce ve vzdálenosti od centra cca 1,10 km.

Nejblížejší zastávka autobusu ČSAD je vzdálenosti 550 m. Nejblížejší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 360 m v místě. Areál je umístěný v zóně průmyslové. Okolní zástavbu tvoří výrobní a skladové objekty. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou a to z důvodu velmi kvalitní dopravní návaznosti na okresní město Uherské Hradiště a Hodonín. Pro obec byl schválen územní plán v 06/2014. Podle schváleného územního plánu se pozemek 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.

V místě je dobrá občanská vybavenost (škola, školka, sirnaté lázně, obchody se smíšeným zbožím, pošta, obecní úřad, lékaři, služby, kulturní zařízení, sportoviště...).

V místě se vyskytuje záplavové území.

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)

Jedná se o ucelený výrobně - skladovací areál.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 4632/7 (ost.plocha), p.č. 4632/14 (zast.plocha), součástí je stavba: bez č.p./č.e., tech.vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: 4632/14, p.č. 4632/15 (zast.plocha), součástí je stavba: bez č.p./č.e., výroba., stavba stojí na pozemku p.č.: 4632/15, p.č. 4634 (zast.plocha), součástí je stavba: bez č.p./č.e., výroba, stavba stojí na pozemku p.č.: 4634, p.č. 4637 (zast.plocha), součástí je stavba: bez č.p./č.e., výroba, stavba stojí na pozemku p.č.: 4637, p.č. 4641 (orná půda), p.č. 4648/11 (ost.plocha), p.č. 4648/12 (zast.plocha), součástí je stavba: bez č.p./č.e., výroba, stavba stojí na pozemku p.č.: 4648/12, p.č. 4648/13 (zast.plocha), součástí je stavba: bez č.p./č.e., tech.vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: 4648/13, p.č. 4649 (zast.plocha), součástí je stavba: Ostrožská Nová Ves, č.p. 834, adminis., stavba stojí na pozemku p.č.: 4649, p.č. 4650 (orná půda), v jednotném funkční celku.

Objekty v areálu jsou využívány k výrobně-skladovacím a administrativním účelům.

Areál je využíván od roku 1980. V průběhu užívání byly prováděny stavebně udržovací práce a rekonstrukce. Současný technický stav budov je dobrý.

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

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1980

Dílčí rekonstrukce v r.

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Ne

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

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř.M.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon/datová síť

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 4547/1, 5082, 4555, 4551/15, 4551/1, 4551/14, 4554, 4567

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
4547/1	ostatní plocha - silnice	Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4
5082	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Ostrožská Nová Ves, Záhumení 1022, 68722 Ostrožská Nová Ves
4555	ostatní plocha - ostatní komunikace	Česká republika, Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1
4551/15	ostatní plocha - jiná plocha	Obec Ostrožská Nová Ves, Záhumení 1022, 68722 Ostrožská Nová Ves
4551/1	ostatní plocha - dráha	Česká republika, Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7,

		Nové Město, 11000 Praha 1
4551/14	ostatní plocha - jiná plocha	Obec Ostrožská Nová Ves, Záhumení 1022, 68722 Ostrožská Nová Ves
4554	ostatní plocha - neplodná půda	Česká republika, Správa železnic, státní organizace, Dílžďená 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1
4567	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Ostrožská Nová Ves, Záhumení 1022, 68722 Ostrožská Nová Ves

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

Nemovitosti nejsou ke dni ocenění pronajímány ani propachtovány, jsou využívány vlastní firmou.

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 rizika

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavové zóně III

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

V místě se vyskytuje záplavové území.

Věcná břemena a obdobná zatížení

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

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 3557, k.ú. Ostrožská Nová Ves, vážne věcné břemeno - služebnost inženýrské sítě vedení vodovod, kanalizace a dešťového výtoku - oprávnění pro p.č. 4648/11 a povinnost pozemku p.č. 4648/19.
Toto věcné břemeno je ku prospěchu oceňovaných nemovitostí.

Na LV č. 3557, k.ú. Ostrožská Nová Ves, vážne věcné břemeno - služebnost cesty - oprávnění pro p.č. 4648/19 a povinnost pozemku p.č. 4632/7, 4641, 4648/11.
Toto věcné břemeno nemá vliv na cenu.

Na LV č. 3557, k.ú. Ostrožská Nová Ves, vážne věcné břemeno - služebnost inženýrské sítě vedení elektřiny, plynu, vodovod a kanalizace - oprávnění pro p.č. 4648/19 a povinnost pozemku p.č. 4632/7 a 4648/11.
Toto věcné břemeno je ku prospěchu oceňovaných nemovitostí.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

bez rizika

á Ves

3/7,

Přehled listů vlastnictví

á Ves

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3577

Kraj: CZ072 Zlínský Okres: CZ0722 Uherské Hradiště
Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves Katastrální území: 716201 Ostrožská Nová Ves
Ulice: Nádražní č.o.: 834

Vlastníci

PO IČO: 46900918 Pozemní stavitelství Zlín a.s. Kúty 3967, 76001 Zlín Podíl 1 / 1

Stavby

				stavba je součástí pozemku
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba technického vybavení	bez čp/če	na pozemku p.č. 4632/14	ANO
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba pro výrobu a skladování	bez čp/če	na pozemku p.č. 4632/15	ANO
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba pro výrobu a skladování	bez čp/če	na pozemku p.č. 4634	ANO
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba pro výrobu a skladování	bez čp/če	na pozemku p.č. 4637	ANO
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba pro výrobu a skladování	bez čp/če	na pozemku p.č. 4648/12	ANO
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba technického vybavení	bez čp/če	na pozemku p.č. 4648/13	ANO
část obce Ostrožská Nová Ves	Stavba pro administrativu	č.p. 834	na pozemku p.č. 4649	ANO

Pozemky

4632/7	Pozemková parcela	Parcela KN	6 040 m ²	ostatní plocha
4632/14	Pozemková parcela	Parcela KN	302 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4632/15	Pozemková parcela	Parcela KN	115 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4634	Pozemková parcela	Parcela KN	559 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4637	Pozemková parcela	Parcela KN	67 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4641	Pozemková parcela	Parcela KN	33 m ²	orná půda
4648/11	Pozemková parcela	Parcela KN	18 334 m ²	ostatní plocha
4648/12	Pozemková parcela	Parcela KN	4 129 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4648/13	Pozemková parcela	Parcela KN	126 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4649	Pozemková parcela	Parcela KN	502 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
4650	Pozemková parcela	Parcela KN	17 m ²	orná půda

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 Administrativní budova č.p. 834 na p.č. 4649
- 1.1.2 Výrobní hala na p.č. 4648/12 - 303 a 304
- 1.1.3 Dílny na p.č. 4648/12 - 311
- 1.1.4 Plechový sklad na p.č. 4634
- 1.1.5 Kotelna na p.č. 4632/14 - 306
- 1.1.6 Trafostanice na p.č. 4648/13 - 309
- 1.1.7 Vodní zdroj na p.č. 4648/11 - 322

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 1.2.1 Ubytovna na p.č. 4637
- 1.2.2 Ubytovna na p.č. 4632/15
- 1.2.3 Míchací centrum na p.č. 4648/12
- 1.2.4 Přístřešek pro kamenivo na p.č. 4648/11 při hale na p.č. 4648/12

1.3. Ocenění pozemků

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Administrativní budova č.p. 834 na p.č. 4649

Jedná se o volně stojící, zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt, zastřešený plochou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

- 1.NP - vstup, chodba se schodištěm, soc. zařízení, kanceláře, šatna, jídelna, kuchyně, sklad, kotelna
- 2.NP - chodba se schodištěm, šatny, kanceláře, WC muži, WC ženy, umývárny muži, umývárny ženy

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je dobrý, ot je pravidelně udržovaný.

Při stáří 43 let, je předpoklad další životnosti min. 57 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	402,60 m ²	394,67 m ²
2.NP	402,60 m ²	382,68 m ²
Celkem započitatelná plocha		777,35m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	kuchyňka	41,32 m ²	1,00	41,32m ²
	zázemí kuchyně	41,32 m ²	1,00	41,32m ²
	jidelna	85,29 m ²	1,00	85,29m ²
	manipulace	37,10 m ²	1,00	37,10m ²
	laboratoř I	15,44 m ²	1,00	15,44m ²
	laboratoř II	29,01 m ²	1,00	29,01m ²
	kotelna	13,18 m ²	1,00	13,18m ²
	sklad	5,40 m ²	1,00	5,40m ²
	provoz	15,44 m ²	1,00	15,44m ²
	soc. zařízení	16,49 m ²	1,00	16,49m ²
	šatna	28,96 m ²	1,00	28,96m ²
	chodba	6,11 m ²	1,00	6,11m ²
	WC	4,34 m ²	1,00	4,34m ²
	WC	1,74 m ²	1,00	1,74m ²
	WC	9,80 m ²	1,00	9,80m ²
	vstupní hala	43,73 m ²	1,00	43,73m ²
	1.NP - celkem		394,67 m²	
2.NP	umývárna	29,63 m ²	1,00	29,63m ²
	WC muži	9,20 m ²	1,00	9,20m ²
	předsíň muži	7,25 m ²	1,00	7,25m ²
	šatna muži	61,98 m ²	1,00	61,98m ²
	kancelář	27,94 m ²	1,00	27,94m ²
	kancelář	29,87 m ²	1,00	29,87m ²
	předsíň ženy	29,86 m ²	1,00	29,86m ²
	WC ženy	6,59 m ²	1,00	6,59m ²
	dílna	61,98 m ²	1,00	61,98m ²
	kancelář	15,40 m ²	1,00	15,40m ²
	kancelář	15,56 m ²	1,00	15,56m ²
	kancelář	13,78 m ²	1,00	13,78m ²
	archiv	7,54 m ²	1,00	7,54m ²
	kommunikace	66,10 m ²	1,00	66,10m ²
2.NP - celkem		382,68 m²		382,68 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
OP	=	3 100,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	3 100,00 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou hydroizolací
Svislé konstrukce	cihelné tvárnice tl. 30 cm
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá jednoplášťová
Krytiny střech	živičné natavovací pásy IPA
Klempířské konstrukce	žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká

ný, objekt	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady - soc. zařízení, kuchyně
	Schody	žb. monolitické s povrchem z keramické dlažby
	Dveře	vstupní plastové, vnitřní dřevěné plné a prosklené
	Vrata	chybí
	Okna	plastová s izolačním zasklením
	Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
	Vytápění	ÚT na ZP, radiátory jsou ocelové deskové
	Elektroinstalace	230 / 400 V
m ²	Bleskosvod	bleskosvod
m ²	Vnitřní vodovod	plastové trubky - teplá a studená voda
m ²	Vnitřní kanalizace	litinové potrubí - ze soc. zařízení a kuchyně
	Vnitřní plynovod	zemní plyn
	Ohřev teplé vody	elektrický bojler
	Vybavení kuchyní	sporák, stoly, dřez
	Vnitřní hygienické vyb.	pisoiáry, WC mísy, umyvadla, sprchové kouty
	Výtahy	chybí
	Ostatní	STA a PC rozvody pod omítkou
	Instalační pref. jádra	zděná jádra s keramickým obkladem

Zastavěná plocha	[m ²]	403
Obestavěný prostor	[m ³]	3 100,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 777,35
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	13 950 000
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 951 500

1.1.2 Výrobní hala na p.č. 4648/12 - 303 a 304

Jedná se o volně stojící, žb. montovaný tyčový skelet s žb. panelovým opláštěním, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený mírnou sedlovou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

- 1.NP - 303 - výrobná
- 1.NP - 304 - sklad oceli

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je dobrý, objekt je pravidelně udržovaný.

Při stáří 43 let, je předpoklad další životnosti min. 57 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP - 303	2 541,25 m ²	2 415,00 m ²
1.NP - 304	1 189,87 m ²	1 130,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		3 545,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP - 303	výrobní prostory	2 415,00 m ²	1,00	2 415,00m ²
1.NP - 303 - celkem		2 415,00 m ²		2 415,00 m ²
1.NP - 304	sklad oceli	1 130,00 m ²	1,00	1 130,00m ²
1.NP - 304 - celkem		1 130,00 m ²		1 130,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
OP - 303	=	28 970,25 m ³
OP - 304	=	13 564,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	42 534,45 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické patky a pásy s vodorovnou hydroizolací
Svislé konstrukce	žb. montovaný tyčový skelet, žb. panely tl. 30 cm
Stropy	žb. trémový
Krov, střecha	mírná sedlová
Krytiny střech	živičné natavovací pásy IPA
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby, svody
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká
Vnitřní obklady	chybí
Schody	ocelové schodnicové
Dveře	dveře dřevěné hladké
Vrata	plechová dvoukřídlá
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	230 / 400 V
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]	2 541
Obestavěný prostor	[m ³]	42 534,45
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 3 545,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	127 603 350
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	72 733 910

1.1.3 Dílny na p.č. 4648/12 - 311

Jedná se o krajní řadový, zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený pultovou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - 311 - chodba, dílna, soc. zařízení

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je dobrý, objekt je pravidelně udržovaný.

Při stáří 43 let, je předpoklad další životnosti min. 57 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP - 311	179,54 m ²	145,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		145,00 m²

Výčet místností

Název podlaží	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
Název místnosti			

15 m ³	1.NP - 311	chodba, dílny, soc. zařízení	145,00 m ²	1,00	145,00m ²
10 m ³	1.NP - 311 - celkem		145,00 m ²		145,00 m ²
5 m ³					

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
OP	=	915,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	915,65 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou hydroizolací
Svislé konstrukce	cihelné tvárnice tl. 25 cm
Stropy	železobetonové montované, podhledy
Krov, střecha	plochá jednovlášňová
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady - soc. zařízení
Schody	chybí
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	plechové dvoukřídle
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	PVC, betonové a keramická dlažba
Vytápění	ÚT elektrokotlem, radiátory jsou ocelové deskové
Elektroinstalace	230 / 400 V
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky - teplá a studená voda
Vnitřní kanalizace	litinové potrubí - ze soc. zařízení
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	pissoáry, WC mísy, umyvadla
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	180
Obestavěný prostor	[m ³]	915,65
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 145,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 120 425
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 348 642

1.1.4 Plechový sklad na p.č. 4634

Objekt Jedná se o volně stojící, ocelový skelet s plechovým opláštěním, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený mírnou sedlovou střechou s plechovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :
1.NP - sklad

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je dobrý, objekt je pravidelně udržovaný.

Při stáří 43 let, je předpoklad další životnosti 37 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
---------------	------------------	-----------------------

1.NP	559,00 m ²	530,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		530,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	sklad	530,00 m ²	1,00	530,00m ²
1.NP - celkem		530,00 m ²		530,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
OP	=	4 751,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	4 751,50 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. patky
Svislé konstrukce	ocelový skelet s plechovým opláštěním
Stropy	chybí
Krov, střecha	mírná sedlová
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby a svody
Úprava vnitřních povrchů	nátěr
Úprava vnějších povrchů	nátěr
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	plechové
Vrata	plechová posuvná a dřevěná
Okna	ocelová s jednoduchým zasklením
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	230 / 400 V
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]	559
Obestavěný prostor	[m ³]	4 751,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 800
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 530,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	13 304 200
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	53,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 153 193

1.1.5 Kotelna na p.č. 4632/14 - 306

Jedná se o volně stojící, zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt, zastřešený plochou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

- 1.NP - kotelna, soc. zařízení
- 2.NP - kotelna

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je zanedbaný.

m² objektu zatéká.
 m² Při stáří 43 let, odhaduji celkové opotřebení na 70 %.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP - 306	300,51 m ²	255,00 m ²
2.NP - 306	180,00 m ²	170,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		425,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP - 306	kotelna	255,00 m ²	1,00	255,00m ²
	1.NP - 306 - celkem	255,00 m²		255,00 m²
2.NP - 306	kotelna	170,00 m ²	1,00	170,00m ²
	2.NP - 306 - celkem	170,00 m²		170,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
OP - 306	= 2 253,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 2 253,83 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou hydroizolací
Svislé konstrukce	žb. panelové montované tl. 30 cm
Stropy	ocelové + žb. monolitické
Krov, střecha	plochá jednoplášňová
Krytiny střech	živičné natahovací pásy IPA
Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	ocelové schodnicové
Dveře	plechové
Vrata	dřevěná dvoukřídlá
Okna	ocelové s dvojsklem
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	230 / 400 V
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky - teplá a studená voda
Vnitřní kanalizace	litinové potrubí - ze soc. zařízení
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev teplé vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	pisoiáry, WC mísy, umyvadla
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	zděná jádra s keramickým obkladem

Zastavěná plocha	[m ²]	301
Obestavěný prostor	[m ³]	2 253,83
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 425,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 761 490
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	70,00

lý, do

1.1.6 Trafostanice na p.č. 4648/13 - 309

Jedná se o volně stojící, zděný, podsklepený, dvoupodlažní objekt, zastřešený plochou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

- 1.PP - sklad se schodištěm
- 1.NP - trafostanice, schodiště
- 2.NP - trafostanice, schodiště

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je dobrý, stav je udržovaná.

Při stáří 43 let, je předpoklad další životnosti 57 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP - 309	109,80 m ²	93,00 m ²
1.NP - 309	109,80 m ²	93,00 m ²
2.NP - 309	90,70 m ²	82,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		268,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP - 309	sklad	93,00 m ²	1,00	93,00m ²
	1.PP - 309 - celkem	93,00 m²		93,00 m²
1.NP - 309	trafostanice, schodiště	93,00 m ²	1,00	93,00m ²
	1.NP - 309 - celkem	93,00 m²		93,00 m²
2.NP - 309	trafostanice, schodiště	82,00 m ²	1,00	82,00m ²
	2.NP - 309 - celkem	82,00 m²		82,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
OP - 309	=	1 246,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 246,23 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou hydroizolací
Svislé konstrukce	cihelné tvárnice tl. 30 cm
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá jednoplášťová
Krytiny střech	živičné natavovací pásy IPA
Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	žb. monolitické
Dveře	plechové
Vrata	dřevěná dvoukřídlá
Okna	sklené tvárnice - luxfery
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	230 / 400 V
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky - studená voda
Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
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]	110
Obestavěný prostor	[m ³]	1 246,23
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 268,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 608 035
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 196 580

1.1.7 Vodní zdroj na p.č. 4648/11 - 322

Objekt se jedná se o volně stojící, zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený plochou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - provozní místnost

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. V průběhu užívání byla prováděna rekonstrukce a modernizace. Technický stav je dobrý, stavba je udržovaná.

Při stáří 43 let, je předpoklad další životnosti 57 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	45,54 m ²	37,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		37,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	provozní místnost	37,00 m ²	1,00	37,00m ²
	1.NP - celkem	37,00 m²		37,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
OP - 322	= 250,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 250,47 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou hydroizolací
Svislé konstrukce	zděné - pálená cihla tl. 45 cm
Stropy	železobetonové montované dutinové
Krov, střecha	plochá jednoplášťová
Krytiny střech	živičné natavovací pásy IPA
Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	stříkaná hladká
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	plechové
Vrata	chybí
Okna	ocelové s dvojsklem
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	chybí

Elektroinstalace	230 / 400 V
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	ocelové trubky - studená voda
Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
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]	46
Obestavěný prostor	[m ³]	250,47
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 37,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 127 115
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	642 456

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Ubytovna na p.č. 4637

Jedná se o volně stojící, zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený sedlovou střechou s eternitovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - chodba, místnost, soc. zařízení (nyní sklad)

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. Technický stav je zhoršený, stavba není udržovaná.

Při stáří 43 let, odhaduji celkové opotřebení na 85 %.

Jednotkové množství	m ³	201,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	402 000
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	60 300

1.2.2 Ubytovna na p.č. 4632/15

Jedná se o volně stojící, zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený sedlovou střechou s eternitovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :

1.NP - chodba, místnost, soc. zařízení (nyní sklad)

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 1980. Technický stav je zhoršený, stavba není udržovaná.

Při stáří 43 let, odhaduji celkové opotřebení na 85 %.

Jednotkové množství	m ³	345,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	690 000
Stáří	roků	43

Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	103 500

1.2.3 Michací centrum na p.č. 4648/12

Jedná se o volně stojící, ocelový skelet s opláštěním a TI, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený sedlovou střechou s plechovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :
1.NP - michací centrum

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 2013. Technický stav je dobrý, stavba je pravidelně udržovaná.
Při stáří 10 let, je předpoklad další životnosti 70 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Jednotkové množství	m3	840,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m3	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 460 000
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	12,50
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 777 500

1.2.4 Přístřešek pro kamenivo na p.č. 4648/11 při hale na p.č. 4648/12

Jedná se o ocelový montovaný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený pultovou střechou s plechovou krytinou.

Dispozičně stavba obsahuje :
1.NP - sklad kameniva

Technický stav a opotřebení :

Objekt je užíván od roku 2000. Technický stav je dobrý, objekt je pravidelně udržovaný.
Při stáří 23 let, je předpoklad další životnosti 37 let. Výpočet opotřebení je lineární.

Jednotkové množství	m3	1 260,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m3	1 800
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 268 000
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	38,33
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 398 608

1.3. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. 4632/7 (ost.plocha), p.č. 4632/14 (zast.plocha), p.č. 4632/15 (zast.plocha), p.č. 4634 (zast.plocha), p.č. 4637 (zast.plocha), p.č. 4641 (orná půda), p.č. 4648/11 (ost.plocha), p.č. 4648/12 (zast.plocha), p.č. 4648/13 (zast.plocha), p.č. 4649 (zast.plocha), p.č. 4650 (orná půda), v jednotném funkční celku.

Pozemky jsou rovinné se západní orientací. Přístup je po místní zpevněné komunikaci ulice Nádražní. Z Inž. sítí je areál napojený na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrorozvod.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	4632/7	6 040	2 500	1 / 1	15 100 000
zastavěná plocha a nádvoří	4632/14	302	1 000	1 / 1	302 000
zastavěná plocha a nádvoří	4632/15	115	1 000	1 / 1	115 000
zastavěná plocha a nádvoří	4634	559	1 000	1 / 1	559 000
zastavěná plocha a nádvoří	4637	67	1 000	1 / 1	67 000
orná půda	4641	33	2 500	1 / 1	82 500

ostatní plocha	4648/11	18 334	2 500	1 / 1	45 835 000
zastavěná plocha a nádvoří	4648/12	4 129	1 000	1 / 1	4 129 000
zastavěná plocha a nádvoří	4648/13	126	1 000	1 / 1	126 000
zastavěná plocha a nádvoří	4649	502	1 000	1 / 1	502 000
orná půda	4650	17	2 500	1 / 1	42 500
Celková výměra pozemků:		30 224		Hodnota pozemků celkem:	66 860 000

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Oceňované nemovitosti budou předmětem následného prodeje.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Areál se nachází v obci Ostrožská Nová Ves, na ulici Nádražní, v okrajové části obce, okres Uherské Hradiště. V současné době není nabídka podobných areálů v místě ani v nejbližším okolí na realitním trhu. Jedná se o výrobně-skladovací areál administrativním zázemím. V případě nabídky na realitním trhu by byl areál obchodovatelný, ovšem v omezené bonitní klientele podnikající ve stavebnictví výroba prefabrikovaných modulů.

Celorepubliková nabídka podobných ucelených areálů prakticky neexistuje. Nelze vycházet z konkrétního porovnání jednotlivých staveb s příslušenstvím, ale je nutno odhadnout možnou cenu obvyklou jako celku. Proto musím vycházet z dlouholeté zkušenosti při oceňování nemovitostí, vycházejí z kvality areálu a jeho umístění ve zlínském kraji.

Při stanovení ceny obvyklé vycházím z ceny za 1 m²/podlahová plocha u jednotlivých objektů, dále z ceny pozemků a paušální započtení příslušenství, tyto jednotlivé ceny pak mohou při součtu vytvářet možnou cenu obvyklou v současné době.

Cena obvyklá se skládá z ceny objektů, paušálního odhadu příslušenství a z ceny pozemků :

Hlavní objekty v areálu :

Nejvýznamnějšími objekty v areálu je hlavní výrobní hala a administrativní budova. U budovy uvažuji s cenou 22 000,- Kč/m²/PP. Důvodem je skutečnost, že se jedná o starší objekt v dobrém technickém stavu s možností univerzálního využití. V případě novějšího objektu nebo generální rekonstrukce by se cena obvyklá pohybovala v rozmezí 35 000 - 40 000,- Kč/m²/PP.

Výrobní hala je univerzálním objektem s možností využití a to z důvodu jeřábových drah. Technický stav je průměrný, kvalitní konstrukce však dává předpoklad prodloužené životnosti. U nové stavby by se cena obvyklá pohybovala kolem částky 25 000 Kč/m²/PP.

Plechová hala je v dobrém technickém stavu, u nového objektu by se cena obvyklá pohybovala v rozmezí 12 000 - 15 000 Kč/m²/PP.

Objekt kotelný je nevyužívaný v havarijním stavu. Hlavní konstrukce však vykazují vyšší životnost, takže objekt je možné včas generální rekonstrukcí nadále univerzálně využívat.

Objekty trafostanice a vodního zdroje odhaduji podle využití a technického stavu na částky 15 000,- Kč, resp. 10 000,- Kč/m²/PP.

1. Administrativní budova č.p. 834 na p.č. 4649

Podlahová plocha - 777,35 m²

Cena za 1 m²/PP - 22 000,- Kč

Cena obvyklá - 17 101 700,- Kč

2. Výrobní hala na p.č. 4648/12 - 303 a 304

Podlahová plocha - 3545 m²

Cena za 1 m²/PP - 15 000,- Kč

Cena obvyklá - 53 175 000,- Kč

3. Dílny na p.č. 4648/12 - 311

Podlahová plocha - 145 m²

Cena za 1 m²/PP - 18 000,- Kč

Cena obvyklá - 2 610 000,- Kč

4. Plechový sklad na p.č. 4634

Podlahová plocha - 530 m²

Cena za 1 m²/PP - 7 500,- Kč

Cena obvyklá - 3 975 000,- Kč

5. Kotelna na p.č. 4632/14 - 306

Podlahová plocha - 425 m²

Cena za 1 m²/PP - 7 500,- Kč

Cena obvyklá - 3 187 500,- Kč

6. Trafostanice na p.č. 4648/13 - 309

Podlahová plocha - 268 m²

Cena za 1 m²/PP - 15 000,- Kč

Cena obvyklá - 4 020 000,- Kč

7. Vodní zdroj na p.č. 4648/11 - 322

Podlahová plocha - 37 m²

Cena za 1 m²/PP - 10 000,- Kč

Cena obvyklá - 370 000,- Kč

Vedlejší stavby v areálu :

Objekty ubytoven jsou v havarijním technickém stavu volně přístupné a nevyužívané. Konstrukce dlouhodobé životnosti však umožňují generální rekonstrukci do budoucna užívat. Vycházím ze zůstatkové ceny 2 500,- Kč/m²/PP. Míchací centrum a přístřešek odhaduji cenou podle účelového využití.

1. Ubytovna na p.č. 4637

Podlahová plocha - 53 m²
Cena za 1 m²/PP - 2 500,- Kč

Cena obvyklá - 132 500,- Kč

2. Ubytovna na p.č. 4632/15

Podlahová plocha - 92 m²
Cena za 1 m²/PP - 2 500,- Kč

Cena obvyklá - 230 000,- Kč

3. Míchací centrum na p.č. 4648/12

Podlahová plocha - 96 m²
Cena za 1 m²/PP - 15 000,- Kč

Cena obvyklá - 1 440 000,- Kč

4. Přístřešek pro kamenivo na p.č. 4648/11 při hale na p.č. 4648/12

Podlahová plocha - 199 m²

Cena za 1 m²/PP - 3 000,- Kč

Cena obvyklá - 597 000,- Kč

Příslušenství :

Areál tvoří ucelený celek, je celooplocený, komunikačně velmi dobře přístupný.

Příslušenství tvoří přípojky IS, zpevněné plochy, oplocení. Toto příslušenství je nezbytnou součástí pro celkové využití areálu, vycházím zde z paušálního ocenění z hodnoty hlavních staveb.

Paušální hodnota - 20 % z hodnoty staveb

Cena obvyklá - 17 367 740,- Kč

Pozemky :

Kvalitní rovinné pozemky jsou umístěny v průmyslové zóně obce, jsou komunikačně velmi dobře přístupné, v těsné blízkosti se nachází železniční trať Uherské Hradiště - Hodonín. Cena volných pozemků by se zde mohla pohybovat v rozmezí 3 000 - 4 000,- Kč/m².

Cenový rozdíl je mezi pozemky zastavěnými stavbami a pozemky volnými. Zastavěné pozemky jsou vlastně znehodnoceny vlastními stavbami, volné pozemky umožňují komerční využití nebo výstavbu nových staveb, proto uvažují s cenou obvyklou 1 000,- Kč, resp. 2 500,- Kč/m².

Zastavěné pozemky :

5 800 m²

Cena za 1 m² - 1 000,- Kč

Cena obvyklá - 5 800 000,- Kč

Nezastavěné pozemky :

24 424 m²

Cena za 1 m² - 2 500,- Kč

Cena obvyklá - 61 060 000,- Kč

Pozemky celkem - 66 860 000,- Kč

Celková obvyklá cena - 171 066 440,- Kč

Kvalitní nemovitosti jsou sice obtížněji obchodovatelné, ale jedná se o výjimečný areál, které v současné celorepublikové nabídce není. Odhad obvyklé ceny vyjadřuje spíše střední hodnotu možné ceny obvyklé.

Za současnou možnou cenu obvyklou po zaokrouhlení považují částku 171 000 000,- Kč, vč. započtení hodnoty pozemků a příslušenství.

Tuto cenu navrhuji jako případnou možnou cenu kupní.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	168 254 634 Kč
Obvyklá cena	171 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	66 860 000 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč
Reprodukční hodnota	181 294 615 Kč
- z toho hlavní budova	172 474 615 Kč
- ostatní objekty	8 820 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

- dobrý technický stav nemovitostí
- univerzální možnost využití
- v místě je plná zainvestovanost inž. sítěmi
- množnost výnosu z trvalého pronájmu
- kvalitní dopravní dostupnost do města Uherské Hradiště a Hodonin
- velká výměra pozemků
- ucelený areál

Slabé stránky nemovité věci

- ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně
- objekty kotelny a ubytoven jsou ve zhoršeném technickém stavu - nutnost generální opravy
- v místě je možné záplavové území
- v případě zobchodování - bonitnější právnická osoba

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příl.
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3577 ze dne 1.2.2023	3
Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2023	1
Kopie katastrální mapy - ortofotomapa	1
Fotodokumentace nemovité věci.	7
Mapa oblasti	1
Informace o povodních	1

Koncesní listina

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

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



Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3577

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 08:41:59

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
 Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 3577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín		46900918	
B Nemovitosti			
Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku
	4632/7	6040	ostatní plocha
	4632/14	302	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 4632/14			
	4632/15	115	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 4632/15			
	4634	559	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 4634			
	4637	67	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 4637			
	4641	33	orná půda
	4648/11	18334	ostatní plocha
	4648/12	4129	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 4648/12			
	4648/13	126	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 4648/13			
	4649	502	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Ostrožská Nová Ves, č.p. 834, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 4649			
	4650	17	orná půda

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 08:41:59

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 3577

V kat. území jsou pozamky vedeny v jedné číselné řadě

2. stupně, zemědělský
půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost inženýrské sítě vedení vodovodu, kanalizace a dešťového výtoku
- rozsah dle geometrického plánu č. 2187-11/2022
- na dobu neurčitou

Oprávnění pro
Parcela: 4648/11
Povinnost k
Parcela: 4648/19

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 18/2020 ze dne 28.07.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 10:04:53. Zápis proveden dne
01.09.2022.

V-4788/2022-711

Pořadí k 05.08.2022 10:04

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost cesty
- rozsah dle geometrického plánu č. 1377-36/2021, část A
- na dobu neurčitou

Oprávnění pro
Parcela: 4648/19
Povinnost k
Parcela: 4632/7, Parcela: 4641, Parcela: 4648/11

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 18/2020 ze dne 28.07.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 10:04:53. Zápis proveden dne
01.09.2022.

V-4788/2022-711

Pořadí k 05.08.2022 10:04

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost inženýrské sítě vedení elektřiny, plynu, vodovodu a kanalizace
- rozsah dle geometrického plánu č. 2156-6/2022
- na dobu neurčitou

Oprávnění pro
Parcela: 4648/19
Povinnost k
Parcela: 4632/7, Parcela: 4648/11

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 18/2020 ze dne 28.07.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 10:04:53. Zápis proveden dne
01.09.2022.

V-4788/2022-711

Pořadí k 05.08.2022 10:04

D Poznámky a další obecné údaje

Nemovitosti jsou v katastrálním území, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 311.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2023 08:41:59

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592463 Ostrožská Nová Ves
Kat.území: 716201 Ostrožská Nová Ves List vlastnictví: 3577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Ostrožská Nová Ves
Povinnosti k
Parcela: 4648/11

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

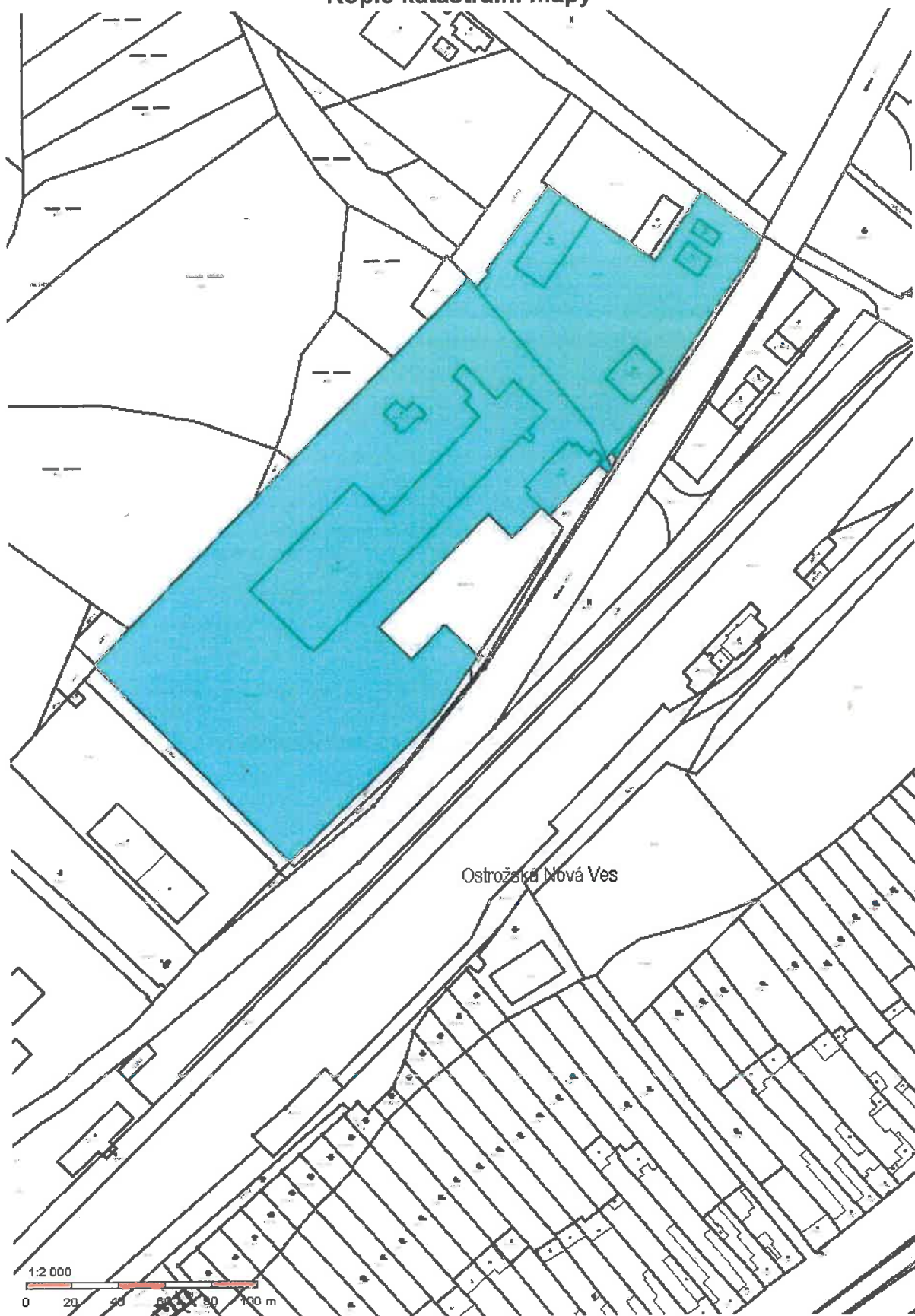
- o Smlouva kupní ze dne 30.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2008.
V-2177/2008-711
Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín RČ/IČO: 46900918
- o Smlouva směnná ze dne 11.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2010.
V-4684/2010-711
Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín RČ/IČO: 46900918
- o Smlouva směnná ze dne 08.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2010.
V-4685/2010-711
Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín RČ/IČO: 46900918
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 10.01.2012.
Z-327/2012-711
Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín RČ/IČO: 46900918
- o Smlouva kupní ze dne 05.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2021 08:58:25.
Zápis proveden dne 19.05.2021.
V-2914/2021-711
Pro: Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín RČ/IČO: 46900918

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
4641	05900	33
4650	05900	17

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

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy - ortofotomapa



Fotodokumentace







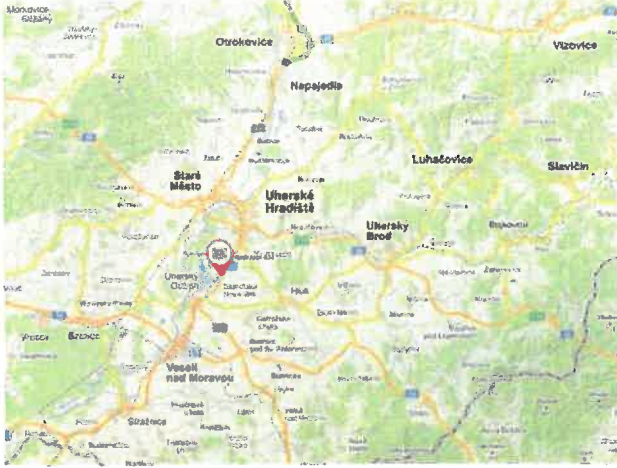








Mapový list Zlínského kraje, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště



Zlínský kraj



Obec Ostrožská Nová Ves



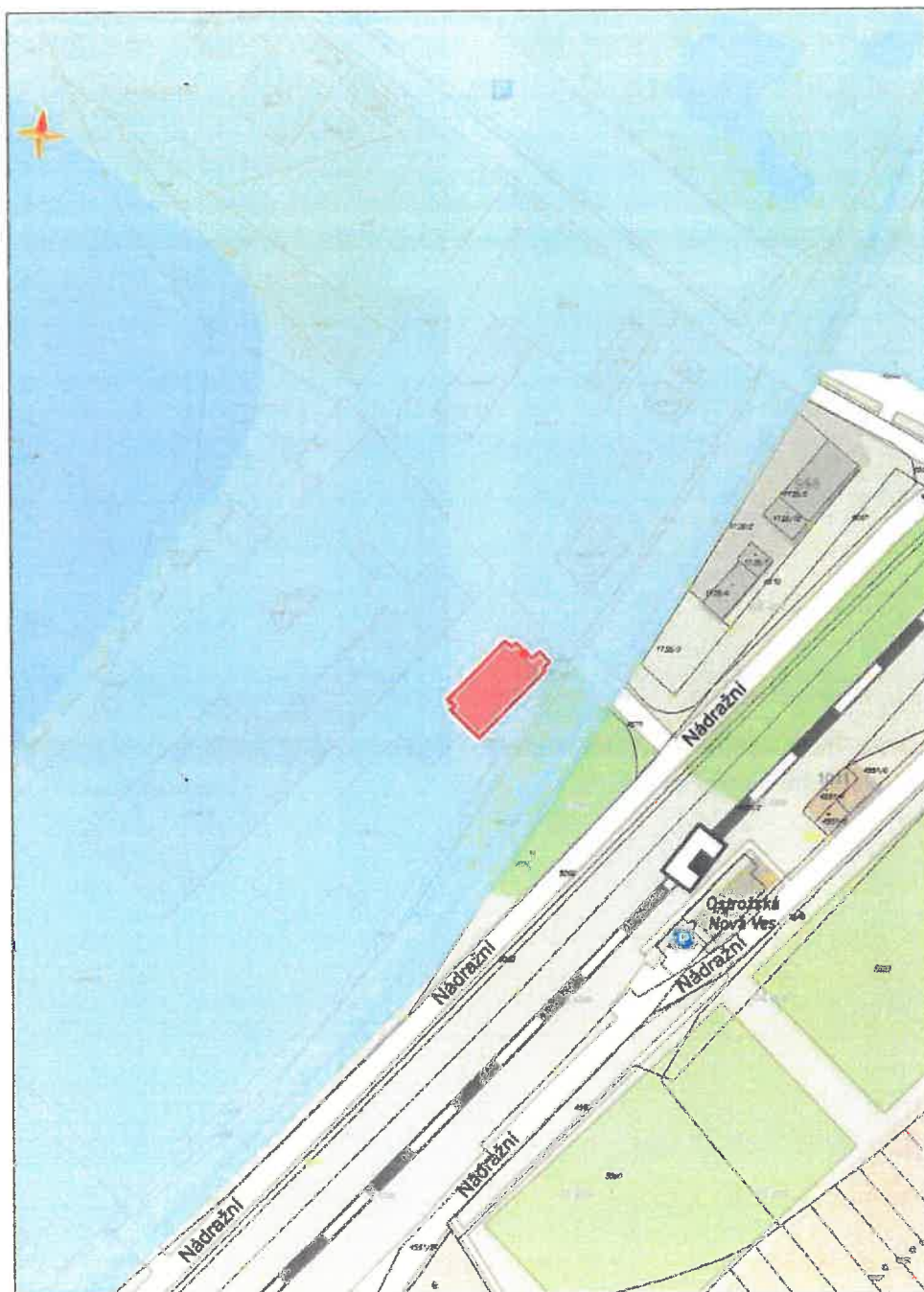
Areál Pozemního stavitelství Zlín, a.s:



Letecký snímek

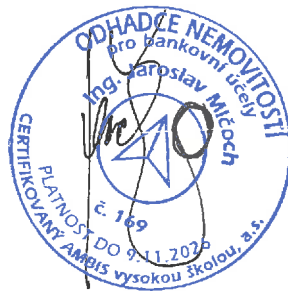
Informace o povodních

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:1786





Handwritten signature of Ing. Jaroslav MLČOCH

