

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6442-45/2021 - 1

obvyklé nemovitosti zapsané na LV 1715 v k.ú. a obci Sudoměřice

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b> | provozní objekty na LV 1715 - hospoda s dílnou  |
| Katastrální údaje :  | Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Sudoměřice, k.ú. Sudoměřice                        |
| Adresa:              | Sudoměřice 131, 696 66 Sudoměřice   |
| <b>VLASTNÍK:</b>     | <b>Roman Schäck</b>   |
| Adresa:              | Sudoměřice 19, 69666 Sudoměřice   |
| <b>OBJEDNATEL:</b>   | <b>insolvenční správce dlužníka Romana Schäcka Mgr. Jiří Ostravský</b>                    |
| Adresa:              | Lešetín VI/671 760 01 Zlín  |
| <b>ZHOTOVITEL:</b>   | <b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>  |
| Adresa:              | Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  |
| IČ: 11499559         | telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  |
| DIČ: CZ5704152201    |   |
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | <b>odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)</b> |



**OBVYKLÁ CENA  
CELKEM**

**7 200 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 28.4.2021

Datum místního šetření: 28.4.2021

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 35 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:  
Bystřici pod Hostýnem, dne 5.5.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

ocení provozní objekty zapsané na LV 1715 v k.ú. Sudoměřice s příslušenstvím v Sudoměřicích jako podklad pro insolvenční řízení

## VÝČET PODKLADŮ

### Přehled podkladů

- 1) výpisy z LV 1715 ze dne 7.1.2021
- 2) SÚP obce v platném znění

## NÁLEZ

### Místopis

Obec Sudoměřice na hranici se SR asi 5 km JZ od Strážnice na trase Uherské Hradiště- Hodonín. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaný objekt - hospoda „Na řeznické baště“ v řadové zástavbě po levé straně ulice Dolní konec asi 500 m od hraničního přechodu se SR - viz. situace v příloze. Jedná se o provozní objekt sloužící jako restaurace v domě č.p.131. Ve dvoře přistavená dílna bez č.p. příjezdná z vedlejší ulice.

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada  | <input type="checkbox"/> jiný  |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD  | <input type="checkbox"/> byty   | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input checked="" type="checkbox"/> jiné                             |
|  | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |   | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn  |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               |  |
| 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 type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.                         |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - zástavba RD  |   |  |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |  |

### Přístup přes pozemky:

303 Obec Sudoměřice, č. p. 322, 69666 Sudoměřice

### Celkový popis

#### LV 1715 hospoda

Jedná se o zděný, z části podsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem. Po jeho pravé straně při pohledu z ulice průjezd do dvora na místě původního asanovaného objektu. Objekt se nachází v zastavěné, okrajové části obce Sudoměřice. Příjezd z přilehlé ulice, parkování je možné před objektem na zpevněné ploše obecního pozemku p.č.303. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, veřejný vodovod a kanalizaci a plynovod.

Objekt dispozičně řešen standartně jako restaurace tzn. - vchod do lokálu, výčep, salonek, kuchyně a skladovací prostory a sociální zařízení pro veřejnost a obsluhu. Z pravé čístitové strany možno řešit venkovní posezení. V zadní části ( dvorní strana) jsou skladové prostory.

Objekt ve stáří asi 60 let postupně modernizovaný v dobrém stavebnětechnickém stavu.

**Technické řešení:**

Betonové základy, zdivo v tl. do 80 cm, pravděpodobně dřevěný trámový strop v části s omítaným podhledem, v části dřevěná konstrukce s viditelnými trámy ( falešný strop) dřevěný sedlový krov, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce FeZn plechu. Vnitřní štukové omítky, venkovní omítky hladké, vnitřní keramické obklady soc. zařízení a kuchyně, betonové podlahy s potěrem a keramická dlažby, dřevěné vnitřní dveře, dřevěná zdvojená okna. Standartní vybavení kuchyně, standartní zařizovací předměty - umyvadla, spl. WC a pisoáry. Vnitřní rozvody 400/240 V, rozvody vody a TUV, příprava TUV v plyn. zás. ohřivači. Plynový kotel ÚT, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely.

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

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

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.314/1

**2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. venkovní úpravy

**3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemek

**4. Výnosová hodnota**

4.1. provozní objekt

**5. Porovnávací hodnota**

5.1. provozní objekt na LV 1715

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. provozní objekt na pozemku p.č.314/1

##### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

| Název |                  | Užitná plocha               |
|-------|------------------|-----------------------------|
| INP   | $454,94 * 0,8 =$ | 363,95 m <sup>2</sup>       |
|       |                  | <b>363,95 m<sup>2</sup></b> |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název |                                  | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|----------------------------------|------------------------------------|--------|
| INP   | $18,40 * 7,70 + 22,70 * 13,80 =$ | 454,94                             | 4,00 m |
|       |                                  | <b>454,94 m<sup>2</sup></b>        |        |

#### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název        |                       | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------------|
| NP                           | vrchní část  | $454,94 * 4,10 =$     | 1 865,25                             |
| Z                            | střešní část | $454,94 * 3,50 / 2 =$ | 796,15                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |              |                       | <b>2 661,40 m<sup>3</sup></b>        |

| Konstrukce                   | Popis                              |
|------------------------------|------------------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy s izolací            |
| 2. Svislé konstrukce         | zděné tl. do 80 cm                 |
| 3. Stropy                    | dřevěné                            |
| 4. Krov, střecha             | střecha sedlová                    |
| 5. Krytiny střech            | betonová taška                     |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech                  |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | vápenné štukové                    |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | vápenné dvouvrstvé omítky          |
| 9. Vnitřní obklady keramické | keramické obklady                  |
| 10. Schody                   | betonové                           |
| 11. Dveře                    | hladké plné nebo prosklené         |
| 12. Vrata                    | chybí                              |
| 13. Okna                     | zdvojená                           |
| 14. Povrchy podlah           | cementový potěr, dlažba            |
| 15. Vytápění                 | ústřední                           |
| 16. Elektroinstalace         | světelná a třífázová               |
| 17. Bleskosvod               | ano                                |
| 18. Vnitřní vodovod          | studená a teplá                    |
| 19. Vnitřní kanalizace       | standartní ležaté a svislé potrubí |
| 20. Vnitřní plynovod         | rozvod zemního plynu               |
| 21. Ohřev teplé vody         | plynové zásobníky na ohřev TUV     |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 22. Vybavení kuchyní        | standartní            |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, pisoár  |
| 24. Výtahy                  | chybí                 |
| 25. Ostatní                 | požární hydranty, VZT |
| 26. Instalační pref. jádra  |                       |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 6 000 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 2 661,40 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 15 968 394 Kč           |

| Konstrukce                        | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč]      | Upravený obj. podíl [%] |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací      | 6,10           | 974 072              | 974 072                 | 6,18                    |
| 2. Svislé konstrukce              | 15,30          | 2 443 164            | 2 443 164               | 15,50                   |
| 3. Stropy                         | 8,10           | 1 293 440            | 1 293 440               | 8,21                    |
| 4. Krov, střecha                  | 6,20           | 990 040              | 990 040                 | 6,28                    |
| 5. Krytiny střech                 | 2,90           | 463 083              | 463 083                 | 2,94                    |
| 6. Klempířské konstrukce          | 0,60           | 95 810               | 95 810                  | 0,61                    |
| 7. Úprava vnitřních povrchů       | 7,30           | 1 165 693            | 1 165 693               | 7,40                    |
| 8. Úprava vnějších povrchů        | 3,30           | 526 957              | 526 957                 | 3,34                    |
| 9. Vnitřní obklady keramické      | 3,20           | 510 989              | 510 989                 | 3,24                    |
| 10. Schody                        | 2,70           | 431 147              | 431 147                 | 2,74                    |
| 11. Dveře                         | 3,70           | 590 831              | 590 831                 | 3,75                    |
| 12. Vrata                         | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 13. Okna                          | 5,80           | 926 167              | 926 167                 | 5,88                    |
| 14. Povrchy podlah                | 3,30           | 526 957              | 526 957                 | 3,34                    |
| 15. Vytápění                      | 4,80           | 766 483              | 766 483                 | 4,86                    |
| 16. Elektroinstalace              | 5,90           | 942 135              | 942 135                 | 5,98                    |
| 17. Bleskosvod                    | 0,30           | 47 905               | 47 905                  | 0,30                    |
| 18. Vnitřní vodovod               | 3,20           | 510 989              | 510 989                 | 3,24                    |
| 19. Vnitřní kanalizace            | 3,10           | 495 020              | 495 020                 | 3,14                    |
| 20. Vnitřní plynovod              | 0,40           | 63 874               | 63 874                  | 0,41                    |
| 21. Ohřev teplé vody              | 2,00           | 319 368              | 319 368                 | 2,03                    |
| 22. Vybavení kuchyní              | 1,90           | 303 399              | 303 399                 | 1,93                    |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.       | 4,20           | 670 673              | 670 673                 | 4,26                    |
| 24. Výtahy                        | 1,30           | 207 589              | 0                       | 0,00                    |
| 25. Ostatní                       | 4,40           | 702 609              | 702 609                 | 4,46                    |
| 26. Instalační pref. jádra        | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| Upravená reprodukční cena         |                |                      | 15 760 805 Kč           |                         |
| Množství                          |                |                      | 2 661,40 m <sup>3</sup> |                         |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |                |                      | 5 922 Kč/m <sup>3</sup> |                         |

| Ocenění                           |                      |          |
|-----------------------------------|----------------------|----------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 455      |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 364      |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 2 661,40 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 5 922    |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00   |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 5 922    |

|                               |             |                  |
|-------------------------------|-------------|------------------|
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]        | 15 760 805       |
| Stáří                         | roků        | 71               |
| Opotřebení                    | %           | 50,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b> | <b>7 880 403</b> |

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. venkovní úpravy

zpevněné plochy ve dvoře a přípojky inženýrských sítí.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

|                                    |           |                   |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| Hodnota staveb                     | Kč        | 7 880 402,50      |
| Procento příslušenství             | %         | 5,00              |
| <b>Věcná hodnota příslušenství</b> | <b>Kč</b> | <b>394 020,13</b> |

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemek

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup> u pozemků stavebních

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 314/1      | 559                          | 1 500,00                                    |                          | 838 500                           |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 318/1      | 297                          | 1 500,00                                    |                          | 445 500                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>856</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 284 000</b>                  |

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. provozní objekt

Pronájem restaurace 85 m<sup>2</sup> Čejč, okres Hodonín

12 000 Kč za měsíc (141 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc - 1 692,- Kč/m<sup>2</sup>,rok)

Prostor o podlahové ploše 85m<sup>2</sup> se nachází u hlavní silnice v centru obce. Prostor se dispozičně skládá z baru, posezení, WC pro personál a hosty a skladu. Nedílnou součástí objektu je prostorná zahrádka s novou pergolou, která pojme až 35 hostů.

Pronájem restaurace 400 m<sup>2</sup> nám. Osvození, Říčany

30 000 Kč za měsíc (75 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc - 900,- Kč/m<sup>2</sup>,rok)

k pronájmu komerční prostor v centru města Říčany u Brna. Prostorná a slunná restaurace o celkové využitelné ploše 400 m<sup>2</sup> se nachází v 1. patře cihlového domu v centru obce na frekventovaném nám. Osvození.

Obvyklé nájemné odhaduji v částce 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>,rok

## Analýza tržního nájemného

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                           | plocha - účel    | podlaží | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] | míra<br>kapit.<br>[%] |
|------------------------------|------------------|---------|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1.                           | Výrobní prostory | I.NP    | 300                                    | 1 000                             | 25 000              | 300 000           | 6,00                  |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                  |         |  |                                   |                     | <b>300 000</b>    |                       |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem                |             |                              |                |
|---|-------------|------------------------------|----------------|
| Podlahová plocha                                  | PP          | m <sup>2</sup>               | 300            |
| Reprodukční cena                                  | RC          | Kč                           | 15 760 805     |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                            |             |                              |                |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>       | Nj          | Kč/(m <sup>2</sup> *ro<br>k) | 1 000          |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   | Nj * PP     | Kč/rok                       | 300 000        |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti            |             | %                            | 95 %           |
| Upravené výnosy celkem                            | Nh          | Kč/rok                       | 285 000        |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |             |                              |                |
| Daň z nemovitosti                                 |             | Kč/rok                       | 1 500          |
| Pojištění   | 0,02 % * RC | Kč/rok                       | 3 152          |
| Opravy a údržba                                   | 1,50 % * RC | Kč/rok                       | 236 412        |
| Správa nemovitosti                                | 0,00 % * RC | Kč/rok                       | 0              |
| Ostatní náklady                                   |             | Kč/rok                       | 0              |
| Náklady celkem                                    | V           | Kč/rok                       | 241 064        |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                        | N=Nh-V      | Kč/rok                       | 43 936         |
| Míra kapitalizace                                 |             | %                            | 6,00           |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |             | Cv = N / i                   |                |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b>Cv</b>   | <b>Kč</b>                    | <b>732 267</b> |

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. provozní objekt na LV 1715

| Oceňovaná nemovitá věc |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha:         | 363,95 m <sup>2</sup>   |
| Obestavěný prostor:    | 2 661,40 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha:      | 454,94 m <sup>2</sup>   |
| Plocha pozemku:        | 856,00 m <sup>2</sup>   |

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** restaurace Břeclav

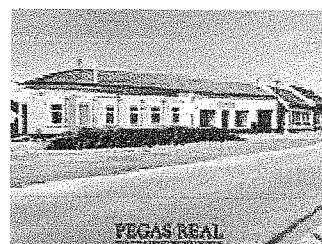
**Popis:** Prodej restaurace 310 m<sup>2</sup> Lednická, Břeclav - Charvátská Nová Ves  
5 190 000 Kč (16 742 Kč za m<sup>2</sup>)

ke koupi tento dům s bývalou restaurací, který se nachází v Břeclavi na hlavním tahu směrem na Lednici. Restaurace je téměř nezařízená. Tento objekt má daleko širší možnost využití - bydlení, kanceláře + sklad, obchodní prostor. V minulosti byla tato nemovitost vedena jako dva samostatné domy k bydlení, nyní jsou tyto nemovitosti spojeny v jeden celek. Jedna část prošla nedávno kompletní rekonstrukcí ( nová plastová okna, fasáda, elektřina, odpady, krb ) V restauraci se nacházejí toalety, koupelna, kuchyně, dva větší sály, dva menší salóanky, sklad, kotelna, kancelář + průjezd a dvorek. Nemovitost je vytápěna dvěma plynovými kotly a je napojena na veškeré inženýrské sítě.

**Užitná plocha:** 310,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                    | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt                 | 1,00 |
| K3 Poloha - v horší poloze                              | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu | 0,90 |
| K5 Celkový stav   | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost      | 1,00 |



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 5 190 000 | 310,00                          | 16 742                       | 0,66                         | 11 050                                |

**Název:** restaurace Podivín

**Popis:**

Prodej restaurace 1 500 m<sup>2</sup> Podivín, okres Břeclav 8 300 000 Kč (5 533 Kč za m<sup>2</sup>)  
prodej historické nemovitosti v centru Podivína (okres Břeclav), celková plocha: 618 m<sup>2</sup>.

Jedná se o dva propojené objekty pension a pohostinství (příp. obchod), historické vinné sklepy - vinárnu (restauraci) + zázemí kuchyně se společným dvorem vhodným pro posezení (oslavy), parkování. Nemovitost má variabilní využití jako např. výrobní a obchodní prostory / bydlení / kanceláře / ubytovna / pension / restaurace a pod. Hostinec má kapacitu - 40 osob, nebo lze využít i jako obchodní prostor. Vinárna s historickými sklepy o dvou patrech má kapacitu cca 70 osob s možností rozšíření o posezení na dvoře. Pension má 15 lůžek s možností rozšíření do podkrovní

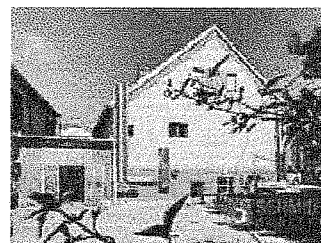
**Pozemek:** 1 500,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 618,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                    | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt                 | 1,00 |
| K3 Poloha - v horší poloze                              | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu | 0,90 |
| K5 Celkový stav   | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek                         | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt          | 1,00 |



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 8 300 000 | 618,00                          | 13 430                       | 0,52                         | 6 984                                 |

**Název:** hospoda Úvaly

**Popis:** Prodej restaurace 310 m<sup>2</sup> Valtice - Úvaly, okres Břeclav  
6 800 000 Kč (19 429 Kč za m<sup>2</sup>)

k prodeji zavedenou restauraci ve Valticích - Úvalech s bydlením a velkým pozemkem, který je z části stavebním. Součástí budovy je restaurace, salonek, terasa s posezením, kuchyně, sociální zázemí, ubytování, prostory v přízemí k rekonstrukci vhodné k dalšímu ubytování nebo bydlení, vinný sklep, další sklepní prostory a vrátnice (průjezd do dvora). Za budovou je větší dvorní trakt, kde je zděný přístřešek pro hudebníky a zděná stodola. Následuje velká oplocená zahrada, která je přístupná i z protější komunikace. Zahradu je možné využít i k výstavbě rodinného domu. Celková plocha pozemku je 1403 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha a nádvoří má 718 m<sup>2</sup> a zahrada má 685 m<sup>2</sup>). Vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody elektr. bojlerem. Objekt je připojený na obecní vodu, elektřinu, odpad je svedený do jímky, k užitkovým účelům slouží studniční voda

**Pozemek:** 685,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 310,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                    | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt                 | 1,00 |
| K3 Poloha - v podobné poloze                            | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu | 0,90 |
| K5 Celkový stav   | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek                         | 0,90 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt          | 1,00 |



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 6 800 000 | 310,00                          | 21 935                       | 0,66                         | 14 477                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 984 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 10 837 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 14 477 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

**10 837 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

363,95 m<sup>2</sup>**Výsledná porovnávací hodnota****3 944 126 Kč**

## ODŮVODNĚNÍ

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>            |                 |
| 1.1. provozní objekt na pozemku p.č.314/1 | 7 880 402,50 Kč |
| <b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>  |                 |
| 2.1. venkovní úpravy                      | 394 020,10 Kč   |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>                 |                 |
| 3.1. pozemek                              | 1 284 000,- Kč  |
| <b>4. Výnosová hodnota</b>                |                 |
| 4.1. provozní objekt                      | 732 266,70 Kč   |
| <b>5. Porovnávací hodnota</b>             |                 |
| 5.1. provozní objekt na LV 1715           | 3 944 126,20 Kč |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>3 944 126 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>9 558 423 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku     | 1 284 000 Kč        |
| <b>Výnosová hodnota</b>    | <b>732 267 Kč</b>   |

### LV 1715: hospoda s pozemky

obvyklou cenu nemovitostí zapsané na LV 1715 v k.ú. Sudoměřice ( hospoda s pozemky ) odhaduji na částku 4 000 000,- Kč.

**Obvyklá cena**

**4 000 000 Kč**

slovy: Čtyřimilony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

## LV 1715 dílna

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt s nízkou pultovou střechou a volným půdním prostorem, krytou standardní FeZn krytinou šindelem. Objekt je situovaný do L, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Sudoměřice. Příjezd z přílehlé ulice, parkování je možné na vlastním pozemku p.č.317/1. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a je možnost napojení na plynovod.

Objekt dispozičně řešen jako volné skladové prostory s vestavěnými kanceláři a má samostatné sociální ve dvoře je ukončen krytou rampou. Objekt ve stáří asi 40 let v původním poměrně dobrém stavebnětechnickém stavu.

### Technické řešení:

Zděný objekt, dřevěný pultový krov, krytina z FeZn plechu stejně jako klempířské konstrukce, betonové základy, stropy s rovným podhledem zavěšené pravděpodobně na dřevěné trámové konstrukci krovu. Vnitřní štukové omítky, venkovní omítky hladké, vnitřní keramické obklady soc. zařízení, betonové podlahy s potěrem, dřevěné vnitřní dveře, kombinace sklobetonu a zdvojených oken, plechová vrata. Vnitřní rozvody 400/240 V, rozvody vody, požární vody a kanalizace. Ústřední vytápění není

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

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: viz. LV

### Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Dle sdělení objednatele se objekt včetně přílehlé hospody pronajímán za částku 30 000,- Kč měsíčně

## 1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.317/2,317/3

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

## 3. Hodnota pozemků

3.1. pozemek

#### **4. Výnosová hodnota**

4.1. provozní objekt

#### **5. Porovnávací hodnota**

5.1. provozní objekt na LV 1715

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. provozní objekt na pozemku p.č.317/2

##### Věcná hodnota dle THU

##### Užitná plocha

Název

I.NP

Užitná plocha

$$809 \cdot 0,9 = 728,10 \text{ m}^2$$

728,10 m<sup>2</sup>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

I.NP

$$27,80 \cdot 16,05 + 37,80 \cdot 9,60 =$$

Zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]

809,07

výška

4,00 m

809,07 m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

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

Typ Název

NP vrchní část

$$809,07 \cdot 4,00 =$$

Obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]

3 236,28

Z střešní část

$$809,07 \cdot 1,20/2 =$$

485,44

Obestavěný prostor - celkem:

3 721,72 m<sup>3</sup>

##### Konstrukce

1. Základy vč. zemních prací
2. Svislé konstrukce
3. Stropy
4. Krov, střecha
5. Krytiny střech
6. Klempířské konstrukce
7. Úprava vnitřních povrchů
8. Úprava vnějších povrchů
9. Vnitřní obklady
10. Schody
11. Dveře
12. Vrata
13. Okna
14. Povrchy podlah
15. Vytápění
16. Elektroinstalace
17. Bleskosvod
18. Vnitřní vodovod
19. Vnitřní kanalizace
20. Vnitřní plynovod
21. Ohřev teplé vody
22. Vybavení kuchyní

##### Popis

- betonové pasy s izolací  
zděné tl. 45 cm  
zavěšený podhled na konstr. střechy  
střecha pultová  
pozinkovaný plech  
pozinkovaný plech  
vápenné štukové  
vápenné dvouvrstvé omítky  
keramické obklady  
chybí  
hladké plné nebo prosklené  
kovová  
zdvojená  
cementový potěr, dlažba  
chybí  
světelná a třífázová  
chybí  
studená a teplá  
standartní ležaté a svislé potrubí  
chybí  
chybí  
chybí

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | WC, umyvadlo |
| 24. Výtahy                      | chybí        |
| 25. Ostatní                     | chybí        |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 4 000 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 3 721,72 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 14 886 888 Kč           |

| Konstrukce                        | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč]      | Upravený obj. podíl [%] |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací      | 12,20          | 1 816 200            | 1 816 200               | 13,16                   |
| 2. Svislé konstrukce              | 29,30          | 4 361 858            | 4 361 858               | 31,61                   |
| 3. Stropy                         | 8,90           | 1 324 933            | 1 324 933               | 9,60                    |
| 4. Krov, střecha                  | 11,00          | 1 637 558            | 1 637 558               | 11,87                   |
| 5. Krytiny střech                 | 2,90           | 431 720              | 431 720                 | 3,13                    |
| 6. Klempířské konstrukce          | 0,70           | 104 208              | 104 208                 | 0,76                    |
| 7. Úprava vnitřních povrchů       | 6,10           | 908 100              | 908 100                 | 6,58                    |
| 8. Úprava vnějších povrchů        | 3,30           | 491 267              | 491 267                 | 3,56                    |
| 9. Vnitřní obklady                | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 10. Schody                        | 0,70           | 104 208              | 0                       | 0,00                    |
| 11. Dveře                         | 2,20           | 327 512              | 327 512                 | 2,37                    |
| 12. Vrata                         | 2,30           | 342 398              | 342 398                 | 2,48                    |
| 13. Okna                          | 4,30           | 640 136              | 640 136                 | 4,64                    |
| 14. Povrchy podlah                | 4,80           | 714 571              | 714 571                 | 5,18                    |
| 15. Vytápění                      | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 16. Elektroinstalace              | 4,70           | 699 684              | 699 684                 | 5,07                    |
| 17. Bleskosvod                    | 0,40           | 59 548               | 0                       | 0,00                    |
| 18. Vnitřní vodovod               | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 19. Vnitřní kanalizace            | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 20. Vnitřní plynovod              | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 21. Ohřev teplé vody              | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 22. Vybavení kuchyní              | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení   | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 24. Výtahy                        | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 25. Ostatní                       | 6,20           | 922 987              | 0                       | 0,00                    |
| Upravená reprodukční cena         |                |                      | 13 800 145 Kč           |                         |
| Množství                          |                |                      | 3 721,72 m <sup>3</sup> |                         |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |                |                      | 3 708 Kč/m <sup>3</sup> |                         |

#### Ocenění

|                                   |                      |            |
|-----------------------------------|----------------------|------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 809        |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 728        |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 3 721,72   |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 3 708      |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00     |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 3 708      |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 13 800 145 |
| Stáří                             | roků                 | 60         |
| Opotřebení                        | %                    | 60,00      |

Věcná hodnota (VH)

[Kč]

5 520 058

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. venkovní úpravy

zpevněné plochy ve dvoře a přípojky inženýrských sítí.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

|                             |    |              |
|-----------------------------|----|--------------|
| Hodnota staveb              | Kč | 5 520 058,00 |
| Procento příslušenství      | %  | 5,00         |
| Věcná hodnota příslušenství | Kč | 276 002,90   |

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemek

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup> u pozemků stavebních

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 317/2      | 801                          | 1 500,00                                    |                          | 1 201 500                         |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 317/3      | 31                           | 1 500,00                                    |                          | 46 500                            |
| zahrada                       | 317/1      | 255                          | 1 500,00                                    |                          | 382 500                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 087</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 630 500</b>                  |

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. provozní objekt

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | plocha - účel                | podlaží | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] | míra<br>kapit.<br>[%] |
|----|------------------------------|---------|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
|    | 1. Obytné prostory           |         |  |                                   | 30 000              | 360 000           | 6,00                  |
|    | <b>Celkový výnos za rok:</b> |         |  |                                   |                     | <b>360 000</b>    |                       |

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

|   |    |                               |            |
|---|----|-------------------------------|------------|
| Podlahová plocha                            | PP | m <sup>2</sup>                | 0          |
| Reprodukční cena                            | RC | Kč                            | 13 800 145 |
| Výnosy (za rok)                             |    |                               |            |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup> | Nj | Kč/(m <sup>2</sup> * ro<br>k) |            |



|   |                |               |                |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   | $N_j * PP$     | Kč/rok        | 360 000        |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti            |                | %             | 95 %           |
| Upravené výnosy celkem                            | $N_h$          | Kč/rok        | 342 000        |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |                |               |                |
| Daň z nemovitosti                                 |                | Kč/rok        | 1 500          |
| Pojištění   | $0,04 \% * RC$ | Kč/rok        | 5 520          |
| Opravy a údržba                                   | $2,00 \% * RC$ | Kč/rok        | 276 003        |
| Správa nemovitosti                                | $0,00 \% * RC$ | Kč/rok        | 0              |
| Ostatní náklady                                   |                | Kč/rok        | 0              |
| Náklady celkem                                    | $V$            | Kč/rok        | 283 023        |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                        | $N=N_h-V$      | Kč/rok        | 58 977         |
| Míra kapitalizace                                 |                | %             | 6,00           |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |                | $C_v = N / i$ |                |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | $C_v$          | <b>Kč</b>     | <b>982 950</b> |

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. provozní objekt na LV 1715

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena ze stávající nabídky místních RK.

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Užitná plocha:      | 728,10 m <sup>2</sup>   |
| Obestavěný prostor: | 3 721,72 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha:   | 809,07 m <sup>2</sup>   |
| Plocha pozemku:     | 1 087,00 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** hala Velká nad Veličkou

**Popis:** Prodej výrobní haly, prostoru 250 m<sup>2</sup> Velká nad Veličkou, okres Hodonín  
834 000 Kč (3 336 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej objektu výroby s bytovou jednotkou 3+kk a orné půdy 1434 m<sup>2</sup>, obec Velká nad Veličkou, okres Hodonín na [www.verejnedrazby.cz/A5799](http://www.verejnedrazby.cz/A5799).

Předmětem prodeje je samostatně stojící objekt výroby, v přízemí je stolařská dílna, v podkroví byla uskutečněna vestavba bytové jednotky 3+1 se soc. zázemím. Tato vestavba byla řádně zkolaudována. Předmětem prodeje je dále pozemek o výměře 1434 m<sup>2</sup>, vedený v KN jako orná půda. Upozornění: V obci jsou všechny IS, k

nemovitostem, které jsou předmětem prodeje nejsou tyto sítě připojeny. Do objektu č.p. 974 jsou přivedeny přípojky elektřiny, vody a kanalizace přes sousední pozemky, které jsou ve vlastnictví jiné osoby (osoby blízké vlastníka předmětu prodeje). Tyto přípojky jsou zde zřízeny bez sjednaného právního vztahu ( věcného břemene), se souhlasem majitelů sousedních pozemků

**Pozemek:** 1 434,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 250,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - dražba   | 1,20 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt                                  | 1,00 |
| K3 Poloha - v lepší poloze   | 1,30 |
| K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu                              | 0,90 |
| K5 Celkový stav  | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek  | 0,95 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost pro výrobu a skladování | 1,20 |



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - dražba; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost pro výrobu a skladování;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 834 000   | 250,00                          | 3 336                        | 1,44                         | 4 804                                 |

**Název:** hala Rohatec

**Popis:** Prodej výrobní haly, prostoru 1 564 m<sup>2</sup> Nová, Rohatec  
19 689 700 Kč (12 589 Kč za m<sup>2</sup>)

k prodeji výrobně skladovací areál s administrativní budovou, který sloužil jako truhlářský provoz. Nachází se v průmyslové části obce Rohatec. Celková plocha areálu činí 2332 m<sup>2</sup>. Zastavěná administrativní budova je 3 podlažní, nachází se v ní recepce, 6 kanceláří, sociální zařízení a menší byt. Celková užitná plocha administrativy je cca 344 m<sup>2</sup>. Výrobně skladovací část tvoří zázemí pro zaměstnance ( pánská + dámská šatna, kuchyňka, sociální zařízení ), 5 výrobně skladovacích prostor a drobné sklady. Výrobní zastavěná plocha činí 1220 m<sup>2</sup>. Venkovní plocha o rozloze 600 m<sup>2</sup> je dlážděná. Ostatní travnatá plocha 350 m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 2 332,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 564,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                   | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt                | 1,00 |
| K3 Poloha - v podobné poloze                           | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení | 0,70 |
| K5 Celkový stav  | 0,70 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek                        | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost       | 0,80 |



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

| Cena [Kč]  | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 19 689 700 | 1 564,00                        | 12 589                       | 0,28                         | 3 525                                 |

**Název:** výrobní hala Bánov

**Popis:** Prodej výrobní haly, prostoru 1 209 m<sup>2</sup> Bánov, okres Uherské Hradiště  
6 500 000 Kč (5 376 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej podnikatelského objektu vhodného pro lehkou výrobu či skladování. Objekt je dobře situován s přístupem a příjezdem ze dvou stran. Hlavní budova byla postavena v.r. 1994 s přístavbou v.r. 2005. Jedná se o soubor nemovitostí, které jsou vzájemně propojeny, právně rozděleny na dvě čísla popisné. Objekt je možné zásobovat ze zadní dvorní strany. Podlaží hlavní budovy jsou spojeny schodištěm i nákladním výtahem. Areál v současné době slouží ke stolařské, truhlářské výrobě včetně zázemí pro personál. Je velmi dobře udržován. Veškeré IS. Užitná plocha: 1209 m<sup>2</sup> Celková plocha: 1995 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 2 000,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 209,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,20

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,90

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 0,90

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 6 500 000 | 1 209,00                        | 5 376                        | 0,71                         | 3 817                                 |

**Název:** výrobní hala Uherský Brod

**Popis:** Prodej výrobní haly, prostoru 300 m<sup>2</sup> Uherský Brod, okres Uherské Hradiště  
3 085 000 Kč (10 283 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej výrobní haly s celkovou užitnou plochou 300m<sup>2</sup>, 2 km metrů od centra města. Jedná se o budovu bývalé zámečnické dílny s kancelářským zázemím, uvnitř areálu v jihozápadní části města, v průmyslové zóně Vazová. Prodej probíhá formou elektronické aukce. Veškeré bližší informace vč. znaleckého posudku naleznete na [www.verejnedrazby.cz/A5690](http://www.verejnedrazby.cz/A5690)

Hala o půdorysu 40 x 7,63m, výška podhledu 3,4m, výška hřebene cca 5,5m. Objekt je vytápěn UT pomocí elektrokotle a tepelného čerpadla. Podlaha ve výrobní části betonová, v kancelářích proveden nový rozvod elektro se zabezpečením objektu. Budova je napojena na tyto IS: el. 400/230V, vodovod, kanalizace. Plynový řád se nachází v blízkosti,

**Pozemek:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                     | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt                  | 1,00 |
| K3 Poloha - v horší poloze                               | 0,60 |
| K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav  | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku  | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost       | 1,00 |



**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>$K_c$ | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|
| 3 085 000 | 300,00                             | 10 283                          | 0,54                   | 5 553                                    |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 3 525 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 4 425 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 553 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 4 425 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 728,10 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>3 221 843 Kč</b>     |

## ODŮVODNĚNÍ

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>                  |                 |
| 1.1. provozní objekt na pozemku p.č.317/2,317/3 | 5 520 058,- Kč  |
| <b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>        |                 |
| 2.1. venkovní úpravy                            | 276 002,90 Kč   |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>                       |                 |
| 3.1. pozemek                                    | 1 630 500,- Kč  |
| <b>4. Výnosová hodnota</b>                      |                 |
| 4.1. provozní objekt                            | 982 950,- Kč    |
| <b>5. Porovnávací hodnota</b>                   |                 |
| 5.1. provozní objekt na LV 1715                 | 3 221 842,50 Kč |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>3 221 843 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>7 426 561 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku     | 1 630 500 Kč        |
| <b>Výnosová hodnota</b>    | <b>982 950 Kč</b>   |

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- nejsou

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

#### LV 1715: dílna s pozemky

obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1715 v k.ú. Sudoměřice ( dílna s pozemky ) odhaduji na částku 3 200 000,- Kč.

## Obvyklá cena

**3 200 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

**Komentář ke stanovení výsledné celkové ceny**

**LV 1715: hospoda s dílnou a pozemky**

obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1715 v k.ú. Sudoměřice  
( hospoda s dílnou a pozemky ) odhaduji na částku 7 200 000,- Kč.

**Obvyklá cena**

**7 200 000 Kč**

slovy: Sedmmilionů dvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

## ZÁVĚR

obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1715 v k.ú. Sudoře ( hospodu s dílnou a pozemky ) odhaduji celkem na částku 7 200 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy             | počet stran A4 příloze |
|---------------------|------------------------|
| situování           | 3                      |
| snímek z PM         | 1                      |
| výpis z LV - 1.str. | 1                      |
| fotodokumentace     | 6                      |

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6442-45/2021 - 2 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6442.

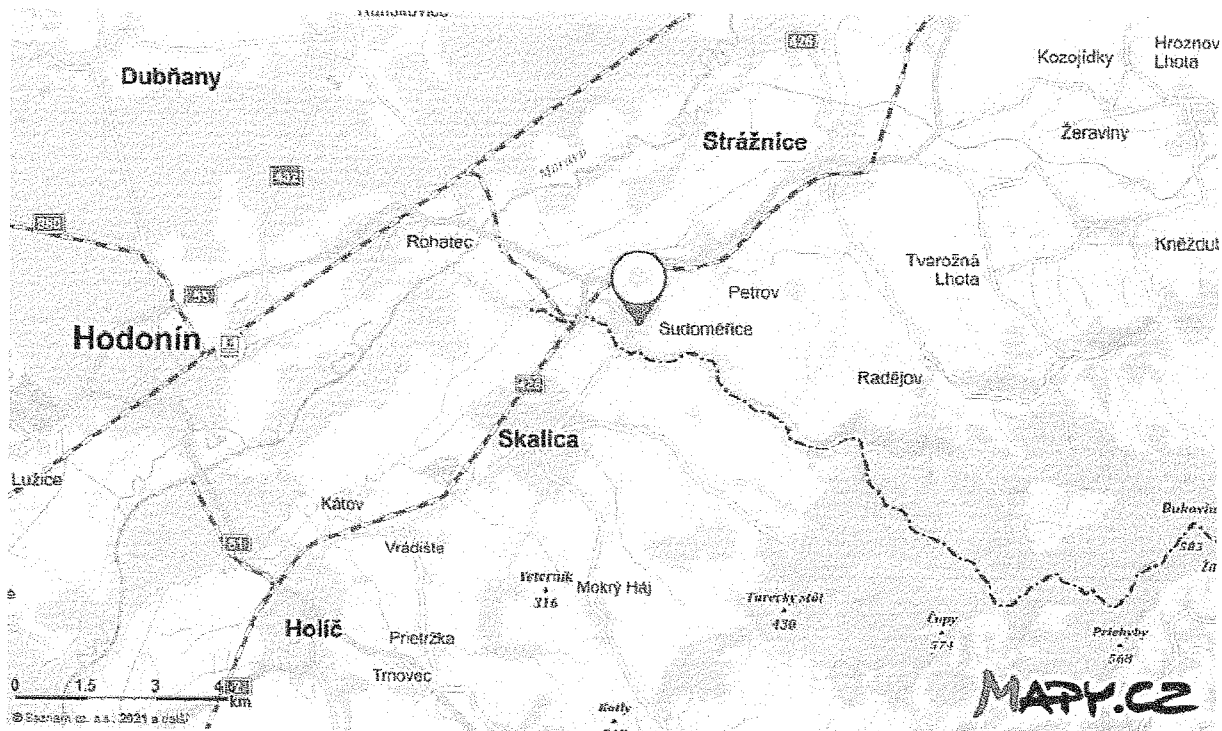
V Bystřici pod Hostýnem 5.5.2021

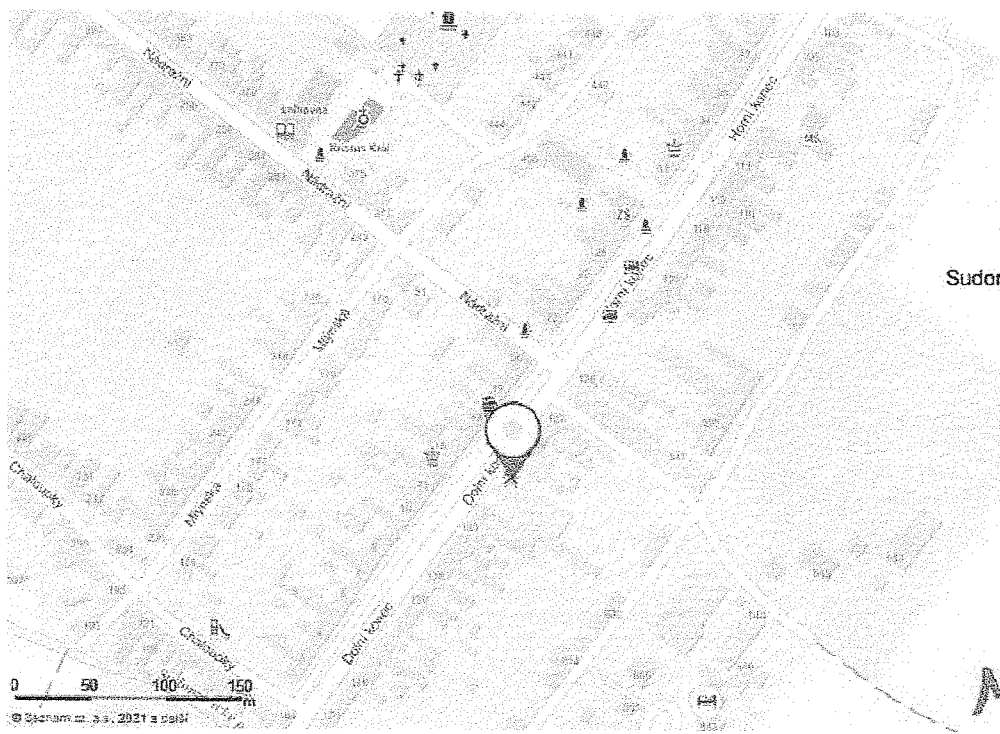
Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz



**PŘÍLOHY**

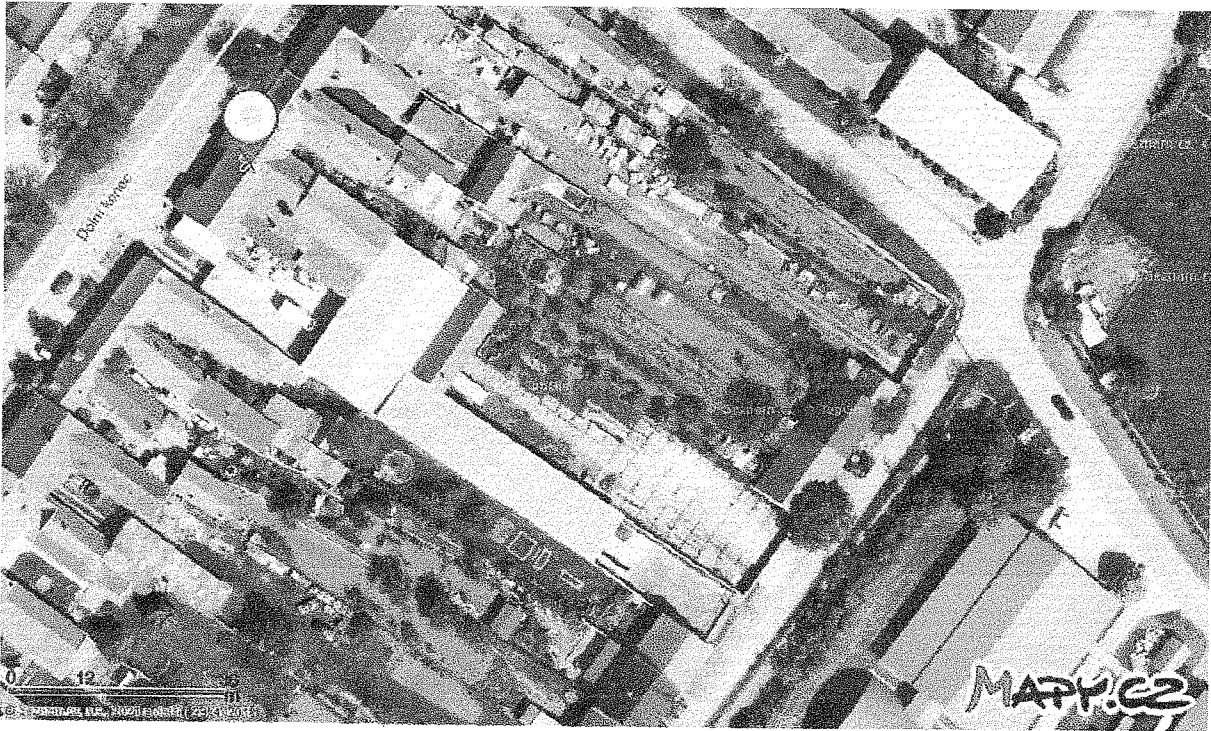






Sudoměřice

**MAPY.CZ**



LV



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Inscivenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 21700/2020 pro Jiří Ostravský.  
Mgr.

Okres: CZ0545 Hodonín  
Kat.území: 758217 Sudoměřice

Obec: 596609 Sudoměřice  
List vlastnictví: 1715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                  | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Schäck Roman, č.p. 19, 69566 Sudoměřice | 631121/0818   |       |

B Nemovitosti

| Parcela  | Výměra [m2]    | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
|--|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 314/1 ✓  | 559            | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Sudoměřice, č.p. 131, rod.dům<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: 314/1 |                |                            |                |                       |
| 317/1 ✓  | 255            | zahradka                   |                | zemědělský půdní fond |
| 317/2 ✓  | 801            | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb  |                |                            |                |                       |
| 317/3 ✓  | 31             | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb  |                |                            |                |                       |
| 318/1  | 297            | zastavěná plocha a nádvoří | zhořeniště     |                       |
| Stavby   |                |                            |                |                       |
| Typ stavby   |                |                            |                |                       |
| Část obce, č. budovy   | Spůsob využití | Na parcele                 | Spůsob ochrany |                       |
| bez čp/če  | obč.vyb        | 317/2<br>317/3             |                |                       |

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

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 13.700.000,- Kč ze Smlouvy o úvěru č. 2206/15/5623

Existující, ve výši =1.000.000,- Kč ze Smlouvy o úvěru č. 2209/15/5623

Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 14.700.000,- Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.9.2035 v souladu s článkem I. písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2208/15/5623

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

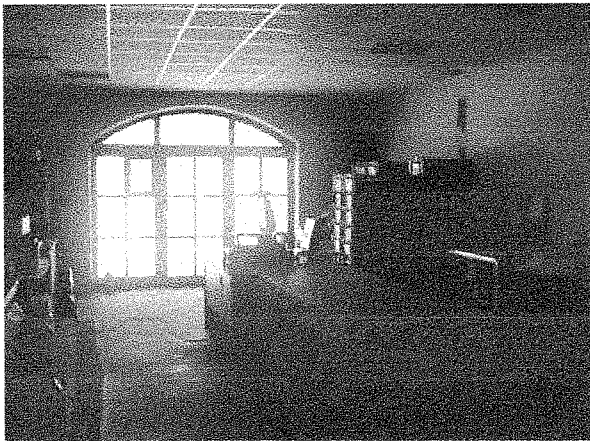
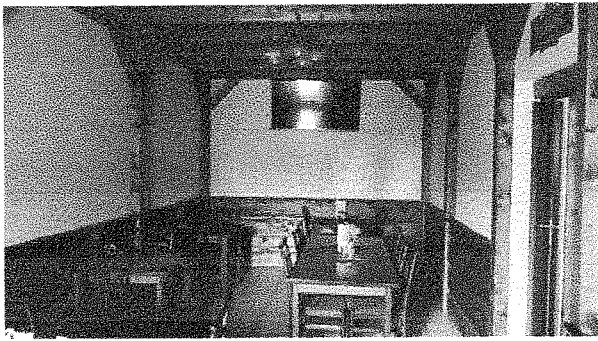
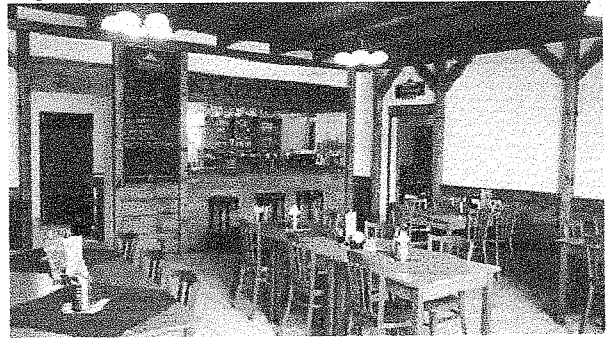
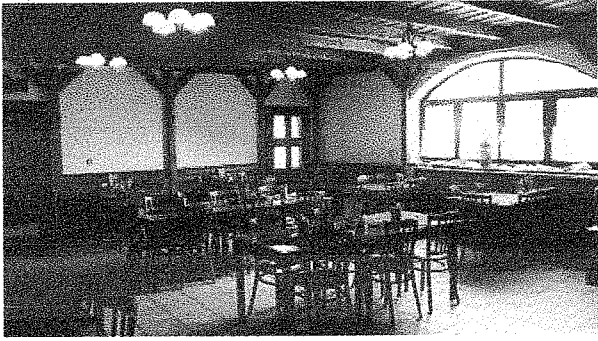
Parcela: 314/1, Parcela: 317/2  
Stavba: bez čp/če na parc. 317/2, 317/3

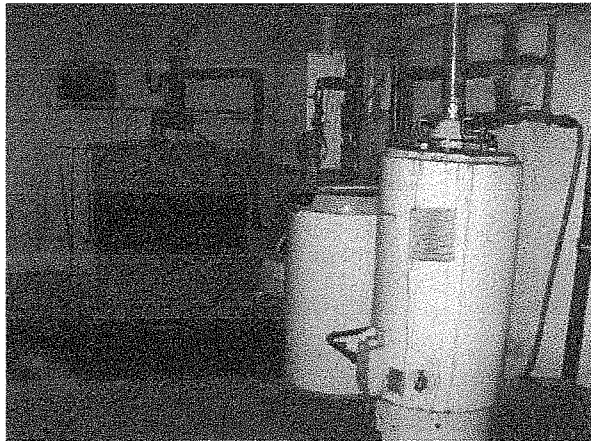
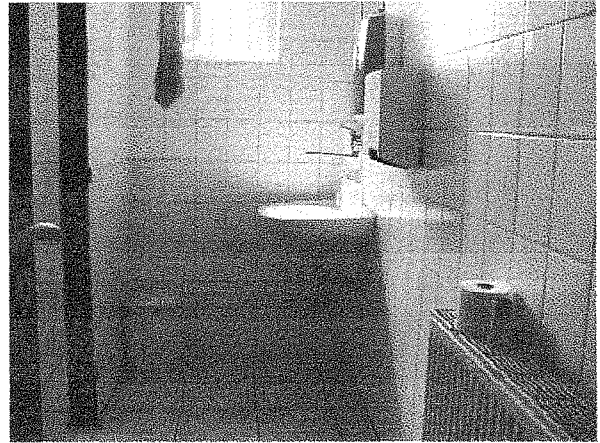
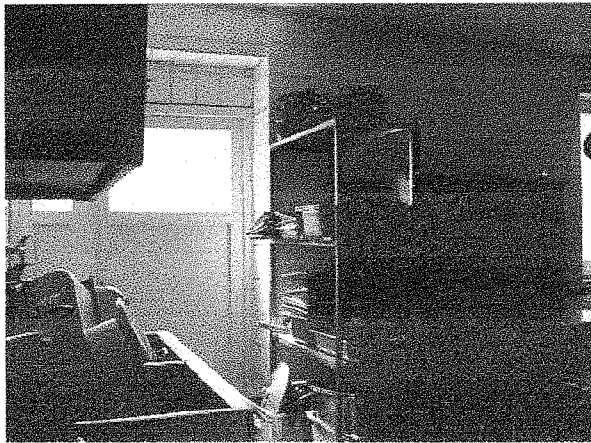
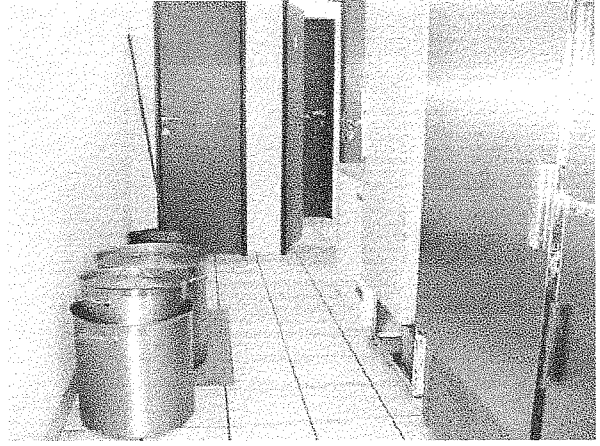
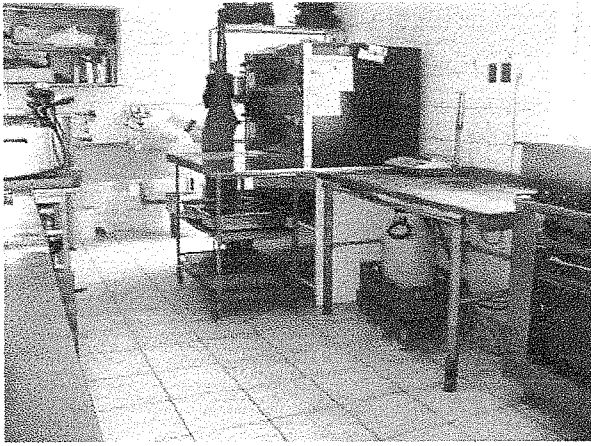
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2015 15:32:50. Zápis proveden dne 30.10.2015.

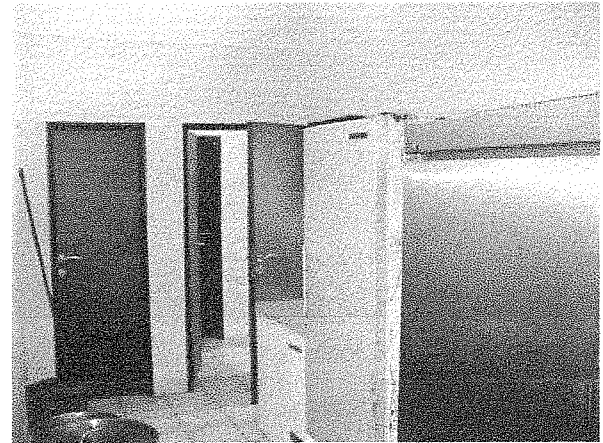
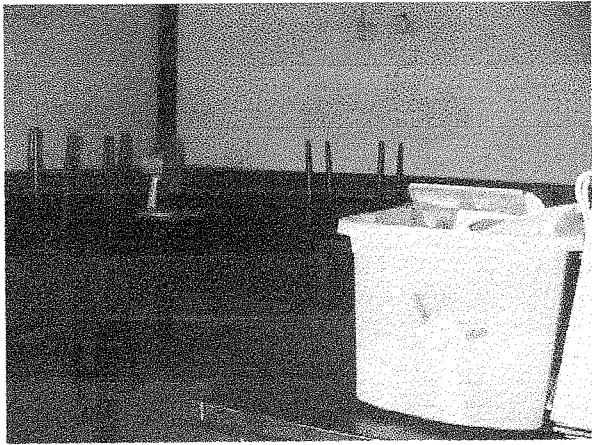
V-9947/2015-706

Nemovitosti jsou v Městské obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 705.  
strana 1

interiéry hospody









interiéry dílny

