

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 016562/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění průmyslového areálu Koryčany pro insolvenční řízení č.j. KSBR 30 INS 10518/2025.

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| <b>Znalec:</b> | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>             |
|                | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

|                   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>Mgr. Vladimír Nožka, insolvenční správce</b> |
|                   | 28. října 200, 56301 Lanškroun                  |

**OBVYKLÁ CENA**

**109 443 000 Kč**

**Počet stran:** 60

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 30.06.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 30.06.2026

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 440/30 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 742/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 742/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 742/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1229/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1231/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1262/1 (zahrada), pozemku parc. č. 1270 (zahrada), pozemku parc. č. 1273 (zahrada), pozemku parc. č. 1365/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/10 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/11 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/12 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/15 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/16 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/17 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 240 Koryčany, způsob využití: adminis., pozemku parc. č. 1365/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: adminis., pozemku parc. č. 1365/19 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/21 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/22 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/23 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1365/24 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/25 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/26 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/28 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/30 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/31 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/32 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/33 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/34 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/35 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/36 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1367/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1368/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1369/2 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/9 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/11 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/15 (orná půda), pozemku parc. č. 1370/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1370/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/6 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1370/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1370/8 (zastavěná plocha a nádvoří),

jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/9 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1371/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1371/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1372 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1374 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1376/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1578 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 2223/3 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 2230/39 (ostatní plocha) vše v kat. území Koryčany, obec Koryčany, část obce Koryčany, okres Kroměříž, zapsáno na LV č. 2881.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

S ohledem na počet zajištěných věřitelů, resp. pořadí jejich práva na zajištění je potřeba vyčíslit nad rámec celkové ceny areálu samostatně uvést nad rámec oceněné cenu obvyklou níže uvedených pozemkových parcel:

- parc. č. 1229/1, parc. č. 1231/1, parc. č. 1262/1, parc. č. 1369/11, parc. č. 1578, parc. č. 2223/3, parc. č. 2230/39, parc. č. 440/30. Obvyklou cenu je nutné uvést z důvodu budoucího rozdělování výtěžku prodeje areálu mezi zajištěné věřitele s různým pořadím zástavního práva.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 11.03.2026.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 11.3.2026,
- list vlastnictví č. 2881 ze dne 16.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení

exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.2.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.2.2026,

- kopie znaleckého posudku č. 2888-25/22 ze dne 21.7.2022,

- kopie tržního ocenění č. 12101/18 ze dne 12.10.2018,

- kopie úředního ocenění č. V-4946/2017-708, ID: 1662/17/04,

- informace od zástupce jednatele, p. Zamazala,

- Úplné znění ÚP Koryčany po vydání změny č.1,

- smlouva o zřízení věcného břemene, V-4010/2009-708,

- smlouva o zřízení věcného břemene, V-4013/2009-708,

- kopie kupní smlouvy č. 7008000102b ze dne 20.11.2009,

- kopie nájemní smlouvy s nájemcem BH Energo a.s. (dříve TON - ENERGO a.s.),

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

### **Zahrada**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5755/2025-708. Podání k okamžiku 11.12.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-923/2026-708. Podání k okamžiku 4.3.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5124/2025-708. Podání k okamžiku 12.8.2025,

### **Krajinná zeleň**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1026/2025-708. Podání k okamžiku 11.3.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3231/2025-708. Podání k okamžiku 14.7.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4707/2025-708. Podání k okamžiku 15.10.2025,

### **Komunikace**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1773/2026-712. Podání k okamžiku 8.4.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2301/2025-708. Podání k okamžiku 22.5.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-120/2026-712. Podání k okamžiku 8.1.2026,

#### **Stavební pozemky**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5008/2025-708. Podání k okamžiku 3.11.2025

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-764/2026-708. Podání k okamžiku 24.2.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3868/2025-712. Podání k okamžiku 20.6.2025.

#### **Areál**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3222/2025-735. Podání k okamžiku 20.10.2025, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 077-NP06443,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4054/2025-708. Podání k okamžiku 4.9.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-202/2026-709. Podání k okamžiku 13.1.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5219/2025-808). Podání k okamžiku 1.9.2025.

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2284/2026-706. Podání k okamžiku 7.4.2026.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.



## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Koryčany, k.ú. Koryčany  
Adresa nemovité věci: Masarykova 240, 768 05 Koryčany

#### Místopis

Město Koryčany leží v jihozápadním cípu bývalého okresu Kroměříž, na úpatí Chřibů. Náleží k němu také místní části Blišice, Jestřabice a Lískovec. V současnosti se ve městě nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, pošta, banky, policie, mateřská škola, základní škola, střední odborná škola, střední odborné učiliště, 4 veřejné knihovny, kulturní zařízení, zdravotnické zařízení, domov pro seniory, domov s pečovatelskou službou, 2 tělocvičny, víceúčelová hřiště, stadion, koupaliště, hipocentrum a celá řada prodejen, služeb a pohostinství. Pohybovým aktivitám ve městě slouží například sportovní centrum, sportovní rybářství, městské koupaliště, hipocentrum a řada dalších tělocvičen a víceúčelových i dětských hřišť. Katastrem vedou značené turistické stezky a cyklotrasa s číslem 473. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Koryčany v ulici Masarykova č.p. 240 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Koryčany, závod” se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Do areálu veden železniční vlečka.

#### Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☒ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný  
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné  
Okolí: ☐ bytová zóna ☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna  
☐ ostatní  
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn  
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| parc. č.1253/2   | Město Koryčany, Náměstí 401, 76805 Koryčany    |
| parc. č.1253/1   | Město Koryčany, Náměstí 401, 76805 Koryčany    |
| parc. č. 440/1   | Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín |
| parc. č. 2230/18 | Město Koryčany, Náměstí 401, 76805 Koryčany    |

## Celkový popis nemovité věci

### LV 2281 - výrobně skladovací areál Koryčany

Jedná se o výrobní areál společnosti Koryna, která se skládá z hlavní výrobní haly a dále navazujících objektů. Historie továrny v Koryčanech začíná v roce 1856, kdy německý podnikatel Michael Thonet dal vystavět závod na výrobu ohýbaného nábytku, který byl prvním svého druhu v Evropě. Dle veřejně dostupných historických údajů byl koryčanský závod od roku 1958 součástí podniku UP závody n. p. Bučovice, v jehož organizační struktuře setrval až do roku 1990. V období 70.–80. let tak areál sloužil potřebám tehdejšího nábytkářského průmyslu, kdy prošel dle údajů z KN modernizací.

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/23 – sklad**

Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní skladový objekt, původně užívaný jako trafostanice, následně jako sklad CO. Konstrukce objektu je zděná, stropy jsou železobetonové monolitické a střecha je pultová s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou ocelové, okna dřevěná, podlahy tvoří PVC a dlažba. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem. Technický stav hlavních nosných konstrukcí je dobrý, sociální zázemí je ve špatném stavu a omítky místy opadávají.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $12,25 \cdot 6,45 = 79,01$

2. NP  $12,25 \cdot 6,45 = 79,01$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $12,25 \cdot 6,45 \cdot 3,70 = 292,35$

2. NP  $12,25 \cdot 6,45 \cdot (4,95 + 5,25) / 2 = 402,96$

Celkem 695,31 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/17 – administrativní budova č.p. 240**

Jedná se o samostatně stojící administrativní budovu, která je zčásti dvoupodlažní a zčásti čtyřpodlažní. Konstrukce budovy je železobetonová, vyzdívaná, se skeletovým systémem. Střecha je plochá, okna jsou dřevěná, výkladce a vstupní dveře kovové. Fasáda je břizolitová. Vnitřní vybavení je kvalitnějšího standardu, dveře jsou dřevěné plné i prosklené, podlahy jsou z keramické dlažby a PVC. Schodiště je železobetonové, s povrchem z PVC. V sociálním zázemí jsou obklady, podhledy jsou sádkartonové s osvětlením. Technický stav objektu je dobrý a budova je udržovaná.

V 1. NP se nachází 6 kancelářských prostor, sociální zázemí,

Ve 2. NP se nachází 11 kancelářských prostor, kuchyňka, sociální zázemí,

Ve 3. NP se nachází 8 kancelářských prostor, sociální zázemí,

Ve 4. NP se nachází 8 kancelářských prostor, sociální zázemí.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $12,80 \cdot 3,20 + 12,80 \cdot 11,925 + 6,10 \cdot 9,90 + 6,40 \cdot 3,10 + 6,40 \cdot 4,10 + 24,50 \cdot 15,45 = 678,60$

2. NP  $22,35 \cdot 9,90 + 24,50 \cdot 15,45 = 599,79$

3. NP  $24,50 \cdot 15,45 = 378,53$

4. NP  $24,50 \cdot 15,45 = 378,53$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(12,80 \cdot 3,20 \cdot 4,55) + (12,80 \cdot 11,925 \cdot 4,15) + (6,10 \cdot 9,9 \cdot 4,15) + (6,40 \cdot 3,10 \cdot 3,90) + (6,40 \cdot 4,10 \cdot 3,85) + (24,50 \cdot 15,45 \cdot 4,15) = 2\,819,72$

2. NP  $(22,35 \cdot 9,9 + 24,50 \cdot 15,45) \cdot 3,80 = 2\,279,20$

3. NP  $(24,50 \cdot 15,45) \cdot 3,90 = 1\,476,25$

4. NP  $(24,50 \cdot 15,45) \cdot 3,90 = 1\,476,25$

Zastřešení  $(24,50 \cdot 15,45 \cdot 0,5 \cdot 0,5 = 94,63$

Celkem 8 146,05 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/18 – objekt služeb**

Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní objekt bývalé kuchyně s jídelnou a zázemím, nyní užívaný převážně jako sklad. Objekt je stavebně propojen s administrativní budovou a je částečně zapuštěn do terénu. Konstrukce objektu je železobetonová, vyzdívaná, stropy jsou železobetonové, střecha plochá s fóliovou krytinou. Dveře jsou dřevěné a kovové, okna dřevěná zdvojená, podlahy tvoří keramická dlažba, PVC a cementový potěr. Objekt je napojen na rozvody studené a teplé vody, kanalizaci, plynu a elektroinstalaci 230/400 V. Vytápění a ohřev teplé vody jsou řešeny ústředně dálkově. Součástí vybavení je kuchyňský výtah a vzduchotechnika. Druhé nadzemní podlaží je v průměrném technickém stavu, první nadzemní podlaží je ve výrazně zhoršeném stavu. V 1. NP se nachází kuchyně a ve 2. NP je prostor jídelny.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $11,75 \cdot 8,85 + 49,05 \cdot 12,90 - 3,55 \cdot 6,05 + 1,95 \cdot 4,20 = 723,45$

2. NP  $11,75 \cdot 8,85 + 49,05 \cdot 12,90 - 3,55 \cdot 6,05 = 715,26$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(11,75 \cdot 8,85 + 49,05 \cdot 12,90 - 3,55 \cdot 6,05 + 1,95 \cdot 4,20) \cdot 4,40 = 3\,183,16$

2. NP  $(11,75 \cdot 8,85 + 49,05 \cdot 12,90 - 3,55 \cdot 6,05) \cdot 3,60 = 2\,574,92$

Celkem 5 758,08 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/19 – objekt technologie vzduchotechniky**

Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysu, stavebně a komunikačně propojený s objektem služeb. V prvním nadzemním podlaží se nacházejí sklady, ve druhém nadzemním podlaží prostory technologie vzduchotechniky. Konstrukce objektu je zděná, stropy železobetonové a střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové, dveře a okna dřevěná, podlahu tvoří cementový potěr. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V. Technický stav prvního nadzemního podlaží je špatný, s vlhkými a opadanými omítkami.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $8,85 \cdot 12,40 + 2,85 \cdot 3,0 = 118,29$  v. 3,00 m

2. NP  $8,85 \cdot 12,40 = 109,74$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $8,85*12,40*3,48+2,85*3,0*2,0 = 399,00$
2. NP  $8,85*12,40*3,60 = 395,06$

Celkem 794,06 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/20 – sklady**

Jedná se o samostatně stojící, čtyřpodlažní skladový objekt z roku 1909. Konstrukce objektu je monolitická železobetonová, vyzdívaná. Stropy jsou železobetonové monolitické, střecha sedlová železobetonová s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné a kovové, okna ocelová jednoduchá a hliníková, vrata kovová, podlahy betonové. Schodiště je železobetonové, objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem. Technický stav je zhoršený, odpovídající stáří objektu a zanedbané údržbě, přičemž stavba je v současnosti užívána ke skladování.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP

$$109,65*18,80+12,20*6,80+33,40*12,20+6,50*21,60+8,35*8,15+7,90*8,20+11,60*7,75+9,0*7,50+6,75*8,13+17,50*12,44+4,0*5,0 = 3\,275,07$$

$$2. \text{ NP } 109,65*18,80+8,35*8,15+7,90*8,20+11,60*7,75+3,32*9,0+4,65*6,55 = 2\,344,49$$

$$3. \text{ NP } 109,65*18,80+8,35*8,15+11,60*7,75+4,65*6,55 = 2\,249,83$$

$$4. \text{ NP } 109,65*18,80+8,35*8,15+11,60*7,75+4,65*6,55 = 2\,249,83$$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

$$1. \text{ NP } (109,65*18,80+12,20*6,80+33,40*12,20+6,50*21,60+8,35*8,15+7,90*8,20+11,60*7,75+9,0*7,50)*4,00+(6,75*8,13)*4,12+(17,50*12,44)*(2,55+2,85)/2+17,50*12,44*1,37/2+4,0*5,0*3,0 = 12\,952,98$$

$$2. \text{ NP } (109,65*18,80+8,35*8,15+7,90*8,20+11,60*7,75+3,32*9,0+4,65*6,55)*(3,80) = 8\,909,06$$

$$3. \text{ NP } (109,65*18,80+8,35*8,15+11,60*7,75+4,65*6,55)*(3,80) = 8\,549,35$$

$$4. \text{ NP } (109,65*18,80+8,35*8,15+11,60*7,75+4,65*6,55)*(4,00) = 8\,999,32$$

$$\text{zastřešení } 109,65*18,80*0,5*0,5 = 515,36$$

Celkem 39 926,07 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/12 – sklad A**

Jedná se o vícepodlažní skladový objekt se dvěma podzemními a třemi nadzemními podlažími, provozně a technicky propojený s objektem skladu B na pozemku parc. č. 1365/16. Současně je propojen nadzemním mostem s hlavní výrobní halou, přístup do tohoto propojení je zajištěn výtahem. Konstrukce objektu je železobetonová monolitická, stropy železobetonové, střecha sedlová železobetonová s živičnou krytinou. Dveře jsou dřevěné a kovové, okna jednoduchá ocelová a hliníková, vrata kovová, podlahy betonové. Schodiště je železobetonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

$$2. \text{ PP } 16,87*(7,98+0,65) = 145,59$$

$$1. \text{ PP } 16,87*18,65-4,27*16,87 = 242,59$$

1. NP  $16,87 \cdot 18,65 + 6,48 \cdot 5,22 = 348,45$
2. NP  $16,87 \cdot 18,65 = 314,63$
3. NP  $16,87 \cdot 18,65 = 314,63$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

2. PP  $(16,87 \cdot (7,98 + 0,65)) \cdot (4,26) = 620,21$
1. PP  $(16,87 \cdot 18,65) \cdot 4,25 - (4,27 \cdot 16,87) \cdot 4,88 = 985,63$
1. NP  $(16,87 \cdot 18,65) \cdot (3,10) + 6,48 \cdot 5,22 \cdot 1,02 = 1\,009,84$
2. NP  $(16,87 \cdot 18,65) \cdot (3,50) = 1\,101,19$
3. NP  $(16,87 \cdot 18,65) \cdot (2,72) = 855,78$
- zastřešení+výtah  $16,87 \cdot 18,65 \cdot 0,53 + 3,45 \cdot 4,30 \cdot 3,0 = 211,26$

Celkem 4 783,91 m<sup>3</sup>

### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/16 – sklad B**

Jedná se o původní zděnou skladovou budovu, dispozičně i provozně navazující na sklad A a sklad C. Objekt je vícepodlažní a ve zhoršeném technickém stavu. Konstrukce budovy je zděná, s dřevěnými podpěrnými sloupy a dřevěnými stropy. Střecha je pultová s krytinou z PVC fólie. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné a kovové, okna plastová, vrata kovová, podlahy dřevěné. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. PP  $18,57 \cdot 16,87 = 313,28$
1. NP  $18,57 \cdot 16,87 = 313,28$
2. NP  $18,57 \cdot 16,87 = 313,28$
3. NP  $18,57 \cdot 16,87 = 313,28$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. PP  $(18,57 \cdot 16,87) \cdot (4,25) = 1\,331,42$
1. NP  $(18,57 \cdot 16,87) \cdot (3,10) = 971,16$
2. NP  $(18,57 \cdot 16,87) \cdot (3,50) = 1\,096,47$
3. NP  $(18,57 \cdot 16,87) \cdot (2,72) = 852,11$
- zastřešení  $18,57 \cdot 16,87 \cdot 0,50 = 156,64$

Celkem 4 407,80 m<sup>3</sup>

### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/25 – sklad C**

Jedná se o skladový objekt navazující na stavbu na pozemku parc. č. 1365/20, se kterou je propojen schodištěm a výtahem. Jde o původní zděnou budovu, částečně podsklepenou, v jejímž suterénu se nachází sociální zázemí a šatny. K objektu je přistavěna kompresorovna a sesazovna. Konstrukce objektu je zděná, stropy jsou dřevěné a podepřené kovovými sloupky. Střecha je sedlová dřevěná s krytinou z kanadského šindele. Dveře jsou dřevěné a kovové, okna plastová, vrata kovová, podlahy dřevěné. Objekt je napojen na elektroinstalaci, vodovod a kanalizaci.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. PP  $37,73 \cdot 11,57 + 11,37 \cdot 7,65 = 523,52$
1. NP  $37,73 \cdot 11,57 + 11,37 \cdot 7,65 = 523,52$
2. NP  $37,73 \cdot 11,57 + 11,37 \cdot 7,65 = 523,52$
3. NP  $11,37 \cdot 7,65 = 86,98$
4. NP  $11,37 \cdot 7,65 = 86,98$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. PP  $(37,73 \cdot 11,57 + 11,37 \cdot 7,65) \cdot (4,25) = 2\,224,95$
1. NP  $(37,73 \cdot 11,57 \cdot 3,10) + (11,37 \cdot 7,65 \cdot 3,10) = 1\,622,90$
2. NP  $(37,73 \cdot 11,57 + 11,37 \cdot 7,65) \cdot (3,50) = 1\,832,31$
3. NP+zastřešení  $(11,37 \cdot 7,65) \cdot (2,72) + 11,37 \cdot 7,65 \cdot 2,5 \cdot 0,5 = 345,31$
4. NP+zastřešení  $(11,37 \cdot 7,65) \cdot (4,20) = 365,32$

Celkem 6 390,79 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/10 – skladová a výrobní hala A**

Jedná se o třípodlažní skladovou a výrobní halu, která je v každém podlaží funkčně a dispozičně propojena s halou B na pozemku parc. č. 1365/11. Objekt je osazen ve svažitém terénu a jeho technický stav je dobrý a udržovaný. Konstrukce haly je železobetonová skeletová, se železobetonovými sloupy a žebrovými stropy. Střecha je plochá železobetonová s krytinou z PVC fólie. Fasáda je břizolitová. Okna jsou plastová, dveře a vrata kovová, podlahy betonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem. Objekt prošel v minulosti částečnou modernizací.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $62,10 \cdot 18,60 = 1\,155,06$
2. NP  $62,10 \cdot 18,60 = 1\,155,06$
3. NP  $62,10 \cdot 18,60 = 1\,155,06$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(62,10 \cdot 18,60) \cdot (4,30 + 0,10) = 5\,082,26$
2. NP  $(62,10 \cdot 18,60) \cdot (4,30) = 4\,966,76$
3. NP  $(62,10 \cdot 18,60) \cdot (4,30) = 4\,966,76$
- zastřešení  $62,10 \cdot 18,60 \cdot 0,45 = 519,78$

Celkem 15 535,56 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/11 – skladová a výrobní hala B**

Jedná se o třípodlažní skladovou a výrobní halu, funkčně a dispozičně propojenou s halou A na pozemku parc. č. 1365/10. Objekt je ve svažitém terénu a ve třetím nadzemním podlaží je spojen dřevěným krčkem s halou na pozemku parc. č. 1365/12. Technický stav budovy je dobrý, hala prošla rekonstrukcí, jejíž náklady dle sdělení činily přibližně 5 mil. Kč. Konstrukce haly je železobetonová skeletová, střecha plochá železobetonová s krytinou z PVC fólie. Fasáda je břizolitová. Okna jsou plastová, dveře a vrata kovová, podlahy betonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

#### Základní údaje o stavbě

##### Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $58,62 \cdot 15,07 = 883,40$
2. NP  $58,62 \cdot 15,07 = 883,40$
3. NP  $58,62 \cdot 15,07 = 883,40$

##### Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(58,62 \cdot 15,07) \cdot (4,30) = 3\,798,63$
  2. NP  $(58,62 \cdot 15,07) \cdot (4,30) = 3\,798,63$
  3. NP  $(58,62 \cdot 15,07) \cdot (4,30) = 3\,798,63$
- zastřešení  $58,62 \cdot 15,07 \cdot 0,45 = 397,53$

Celkem 11 793,42 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/2 – skladová hala se sociální přístavkem**

Jedná se o rozlehlou skladovou halu kovové konstrukce s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Střecha haly je opatřena světlíky po celé délce, přičemž na světlících jsou osazeny panely fotovoltaické elektrárny, které nejsou předmětem ocenění. Krytina střechy je živičná ve špatném stavu. Ukotvené FVE panelů. Střecha vyžaduje modernizaci. Do objektu na několika místech zatéká. Okna jsou kovová a plastová, vrata kovová, podlahy betonové a asfaltové. Na severní straně se po celé délce haly nachází rampa. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V. V objektu jsou z části provedeny nové rozvody vody.

#### Základní údaje o stavbě

##### Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $205,10 \cdot 90,40 = 18\,541,04$

##### Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(205,10 \cdot 90,40) \cdot (4,80) = 88\,996,99$
- zastřešení  $205,10 \cdot 90,40 \cdot 0,9 = 16\,686,94$
- světlíky  $(6,0 \cdot 2,75/2 \cdot 205) \cdot 15 = 25\,368,75$

Celkem 131 052,68 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/2 – sociální přístavek**

Jedná se o dvoupodlažní přístavek skladové haly, se kterou je funkčně i dispozičně propojen. Konstrukce objektu je železobetonová montovaná, střecha plochá. V objektu se nachází kompresorová stanice, výměňková stanice, hlavní elektrorozvodna pro celý areál, sociální zařízení, kanceláře a šatny.

#### Základní údaje o stavbě

##### Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $204,90 \cdot 8,85 + 5,0 \cdot 3,40 = 1\,830,37$
2. NP  $204,90 \cdot 8,85 + 5,0 \cdot 3,40 = 1\,830,37$

##### Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(204,90 \cdot 8,85) \cdot (4,60) + 5,0 \cdot 3,40 \cdot 15,97 = 8\,612,97$   
2. NP  $(204,90 \cdot 8,85) \cdot (3,25) = 5\,893,44$   
zastřešení  $204,90 \cdot 8,85 \cdot 0,3 = 544,01$

Celkem  $15\,050,42\text{ m}^3$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/15 – objekt myčky**

Jedná se o samostatně stojící objekt autodílny a automyčky. Konstrukce objektu je železobetonová montovaná, se zděnou výplní. Střecha je železobetonová s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata jsou dvakrát ocelová nebo sekční, okna plastová, podlahy betonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha ( $\text{m}^2$ ):

1. NP  $19,00 \cdot 19,25 = 365,75$

Obestavěný prostor ( $\text{m}^3$ ):

1. NP  $(19,00 \cdot 19,25) \cdot (7,90 + 8,50) / 2 = 2\,999,15$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/4 – objekt dílny se skladem**

Jedná se o samostatně stojící skladový objekt, původně užívaný jako sklad hořlavin, nyní jako sklad truhlářské výroby. Konstrukce objektu je železobetonová montovaná. Kolem západní a severní stěny se nachází zastřešená rampa. Nosná konstrukce je tvořena železobetonovým skeletem, zastřešení je provedeno železobetonovým vazníkem, krytina je živičná. Dveře jsou kovové a dřevěné, vrata kovová, okna kovová, podlahy betonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha ( $\text{m}^2$ ):

1. NP  $36,60 \cdot 12,60 = 461,16$

Obestavěný prostor ( $\text{m}^3$ ):

1. NP  $(36,60 \cdot 12,60) \cdot (3,60) = 1\,660,18$   
zastřešení  $36,60 \cdot 12,60 \cdot (0,6 + 1,2) \cdot 0,5 = 415,04$

Celkem  $2\,075,22\text{ m}^3$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1367/1 – dílna**

Jedná se o samostatně stojící skladový objekt, původně lokoremízu, umístěný na konci vlečky na severovýchodní straně areálu. Konstrukce objektu je zděná. Střecha je panelová s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře, okna i vrata jsou kovová, podlahy betonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha ( $\text{m}^2$ ):

1. NP  $6,50 \cdot 17,00 = 110,5$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(6,50 \cdot 17,00) \cdot (6,00) = 663,00$

zastřešení  $6,50 \cdot 17,00 \cdot 0,30 = 33,15$

jáma  $10,75 \cdot 1,90 \cdot 1,8 = 36,77$

Celkem 732,92 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/7 – sklad**

Jedná se o samostatně stojící skladovou halu ocelové konstrukce typu HARD, osazenou na zděné podezdívce. Štítové stěny jsou zděné. Konstrukce objektu je ocelová skeletová, střecha sedlová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna a dveře jsou kovové, podlaha betonová. Objekt je napojen na světelnou elektroinstalaci.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $15,60 \cdot 36,60 = 570,96$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(15,60 \cdot 36,60) \cdot (6,06) = 3\,460,02$

zastřešení  $15,60 \cdot 36,60 \cdot 2,80 \cdot 0,5 = 799,34$

Celkem 4 259,36 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/8 – otevřená skladová hala**

Jedná se o otevřenou skladovou halu kovové konstrukce, určenou ke skladování. Stavba má jednoduché konstrukční řešení odpovídající svému účelu.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $25,00 \cdot 50,40 = 1\,260,00$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(25,00 \cdot 50,40) \cdot (6,65) = 8\,379,00$

zastřešení  $25,00 \cdot 50,40 \cdot 0,525 \cdot 0,5 = 330,75$

Celkem 8 709,75 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/9 – oblouková hala**

Jedná se o samostatně stojící obloukovou skladovou halu kovové konstrukce. Opláštění je z plechu, prosvětlení je provedeno pásy z polykarbonátu. Podlaha je betonová a v obou štítových stěnách jsou vrata. Je zde zaveden rozvody elektriny.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $30,40 \cdot 9,30 = 282,72$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

$$1. \text{ NP } 30,40 \cdot (3,14 \cdot 5,52 \cdot 5,52) / 2 = 1\,454,29$$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/2 – plechový sklad**

Jedná se o jednoduchý skladový objekt ocelové konstrukce s opláštěním a střešní krytinou z vlnitého plechu. Stavba má jednoduché technické řešení odpovídající skladovému účelu.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

$$1. \text{ NP } 32,70 \cdot 10,17 = 332,56$$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

$$1. \text{ NP } (32,70 \cdot 10,17) \cdot (3,75) = 1\,247,10$$

$$\text{zastřešení } 32,70 \cdot 10,17 \cdot 0,71 \cdot 0,5 = 118,06$$

Celkem 1 365,16 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/3 – technologie k naftě**

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt mazutového hospodářství se záchytnou vanou. Stropy jsou panelové, střecha plochá s živičnou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dveře a vrata jsou kovová, podlahy betonové. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

$$1. \text{ NP } 36,40 \cdot 6,20 = 225,68$$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

$$\text{Vrchní stavba } (36,40 \cdot 6,20) \cdot (4,45) = 1\,024,28$$

$$\text{Spodní stavba } 7,60 \cdot 2,158 \cdot 3,30 + 16,8 \cdot 7,0 \cdot 1,5 + 4,5 \cdot 7,60 \cdot 1,5 = 281,62$$

Celkem 1 285,90 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/5 – kotelna**

Jedná se o hlavní objekt kotelny pro celý areál, převážně jednopodlažní, v části dvoupodlažní s velínem. U objektu se nacházejí dvě jednopodlažní přístavby. Provozně a funkčně je stavba propojena s přístavbou plynové kotelny na pozemku parc. č. 1365/6. Konstrukce objektu je ocelová s vyzdívaným obvodovým pláštěm. V části nad druhým nadzemním podlažím jsou železobetonové stropy. Střecha je sedlová s živičnou krytinou. Fasáda je břizolitová. Schody a dveře jsou ocelové, okna ocelová, podlaha betonová. Objekt je napojen na rozvody studené a teplé vody, kanalizaci a elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

$$1. \text{ NP } 25,17 \cdot 23,30 + 18,00 \cdot 6,25 + 12,185 \cdot 9,40 = 813,50$$

$$2. \text{ NP } 25,17 \cdot 23,30 = 586,46$$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(25,17 \cdot 23,30) \cdot 4,90 + (18,00 \cdot 6,25) \cdot 3,25 + (12,185 \cdot 9,40) \cdot (3,25) = 3\,611,54$
2. NP  $(25,17 \cdot 23,30) \cdot (3,25) = 1\,906,00$

Celkem  $5\,517,54 \text{ m}^3$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/6 – plynová kotelna**

Jedná se o samostatný objekt plynové kotelny, provozně a funkčně propojený s hlavní kotelnou. Přístup je zajištěn z velínu hlavní kotelny. Konstrukce objektu je zděná, střecha plochá s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře a okna jsou ocelová, podlaha betonová. Objekt je napojen na rozvody vody, kanalizaci a elektroinstalaci 230/400 V, ohřev teplé vody je řešen kotlem. Objekt je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha ( $\text{m}^2$ ):

1. NP  $6,0 \cdot 12,0 = 72,00$

Obestavěný prostor ( $\text{m}^3$ ):

1. NP  $(6,0 \cdot 12,0) \cdot (4,50) = 324,00$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/27 – silo č. 1**

Jedná se o betonové silo s technickým podlažím výšky 3 m a skladovým prostorem výšky 20 m. Součástí vybavení je 40 výbušných klapků.

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/28 – silo č. 2**

Jedná se o betonové silo s technickým podlažím výšky 3 m a skladovým prostorem výšky 20 m. Součástí vybavení je 40 výbušných klapků. U sila se dále nachází elektrická rozvodna.

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/4 – čerpací stanice**

Jedná se o samostatně stojící objekt čerpací stanice podzemních vod, situovaný v západní části areálu. Konstrukce objektu je zděná, stropy panelové, střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová. Dveře, okna i vrata jsou ocelová, podlaha betonová. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V a je opatřen bleskosvodem.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha ( $\text{m}^2$ ):

1. NP  $23,25 \cdot 10,05 = 233,66$

Obestavěný prostor ( $\text{m}^3$ ):

1. NP  $23,25 \cdot 10,05 \cdot 5,0 = 1\,168,31$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/5 – vodojem, armaturní komora**

Jedná se o nadzemní zděnou stavbu armaturní komory vodojemu. Konstrukce objektu je zděná, stropy panelové, střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová. Dveře jsou ocelové, okna z luxfer, podlaha betonová. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V.

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/5 – vodojem, podzemní nádrže**

Jedná se o železobetonové podzemní nádrže na požární vodu o objemu  $2 \times 1\,000 \text{ m}^3$ . Stavba slouží

jako součást vodního hospodářství areálu.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $4,70 \cdot 6,50 + 6,50 \cdot 3,30 = 52,00$

1. PP  $4,70 \cdot 6,50 = 30,55$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(4,70 \cdot 6,50) \cdot 5,25 + (6,50 \cdot 3,30) \cdot (2,50) = 214,01$

1. PP  $4,70 \cdot 6,50 \cdot 5,05 = 154,28$

Celkem 368,29 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 1371/2 – čerpací stanice**

Jedná se o objekt čerpací stanice průmyslové vody. Stavba slouží technickému provozu areálu.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $6,45 \cdot 6,75 = 43,54$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(6,45 \cdot 6,75) \cdot (4,50) = 195,92$

zastřešení  $6,45 \cdot 6,75 \cdot 0,5 = 21,77$

spodní stavba  $5,70 \cdot 0,70 \cdot 2,50 = 9,98$

Celkem 227,67 m<sup>3</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. 742/4 – přečerpávací stanice ČOV**

Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní zděný objekt přečerpávací stanice ČOV. Konstrukce objektu je zděná, stropy panelové, střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová. Dveře a okna jsou ocelová, podlaha betonová. Objekt je napojen na elektroinstalaci 230/400 V.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP  $4,65 \cdot 3,6 = 16,74$

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP  $(4,65 \cdot 3,6) \cdot (3,30) = 55,24$

#### **Stavba na pozemku parc. č. 742/3 – dosazovací jímka**

Jedná se o objekt dosazovací jímky u přečerpávací stanice ČOV. Stavba slouží provozu areálové čistírny odpadních vod.

#### **Stavba na pozemku parc. č. 742/5 – oxidační příkop**

Jedná se o betonový oxidační příkop eliptického tvaru, o hloubce přibližně 1,7 m, umístěný u přečerpávací stanice ČOV. Stavba slouží provozu čistírny odpadních vod areálu.

### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/7 – komín**

Jedná se o zděný cihelný komín u hlavní kotelny. Na komínu jsou umístěny antény operátorů.

### **Stavba na pozemku parc. č. 1370/3 – sklad zděný**

Jedná se o zděný sklad se živičnou střechou, který je v současné době nevyužívaný. Objekt je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu, určený k demolici a nachází se na hranici své životnosti. Z tohoto důvodu nebyl v původním posudku oceňován.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha 95,60 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 281,55 m<sup>3</sup>.

### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/1 – vrátnice**

Jedná se o objekt přistavěný k původní vrátnici, dřevěné konstrukce s mírnou sedlovou střechou. Okna a dveře jsou dřevěné. Objekt je napojen na elektroinstalaci a vytápění.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP 3,77\*3,10 = 11,69

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP (3,77\*3,10)\*(2,84) = 33,19

Zastřešení 3,77\*3,10\*(3,16-2,84)\*0,5 = 1,87

Celkem 35,06 m<sup>3</sup>

### **Stavba na pozemku parc. č. 1365/1 – přestřešený vjezd u vrátnice**

Jedná se o přestřešení vjezdu u vrátnice, kovové konstrukce, s plochou střechou a živičnou krytinou. Stavba slouží jako krytý vjezd do areálu.

Základní údaje o stavbě

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

1. NP 10,59\*6,76 = 71,59

Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>):

1. NP 10,59\*6,76\*4,37 = 312,84

Zastřešení 10,59\*6,76\*0,07 = 50,11

Celkem 362,95 m<sup>3</sup>

Stavba na pozemku parc. č. 1365/24 – nachází se na pozemku pouze zpevněné plochy.

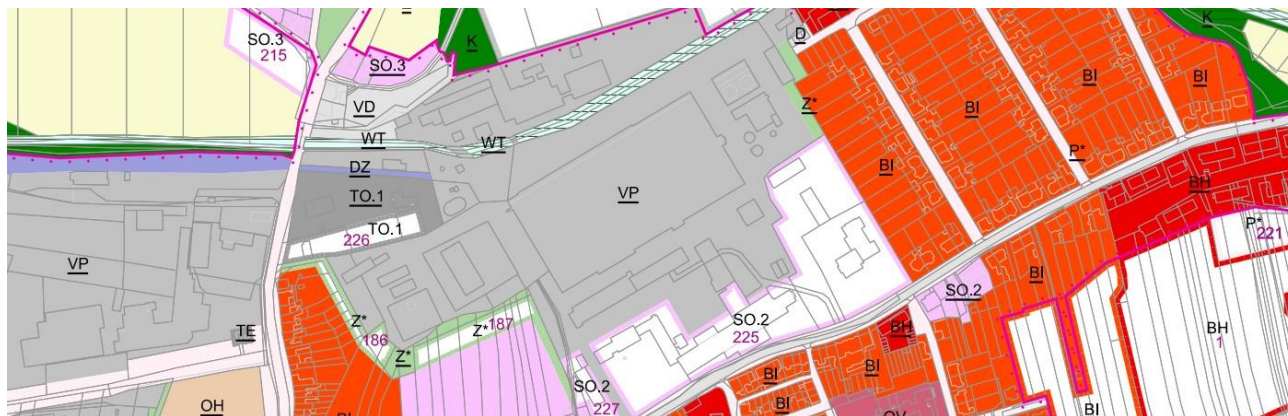
Stavba na pozemku parc. č. 1371/3 byla odstraněna.

*Pozn. Údaje o stavbách byly převzaty z předložených dříve vypracovaných ocenění.*

Jedná se o parc. č. 742/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 742/4 (zastavěná plocha a nádvoří),

parc. č. 742/5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/1 (ostatní plocha), parc. č. 1365/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/6 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/10 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/11 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/12 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/15 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/16 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/17 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/18 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/19 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/20 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/21 (ostatní plocha), parc. č. 1365/22 (ostatní plocha), parc. č. 1365/23 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/24 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/26 (ostatní plocha), parc. č. 1365/27 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/28 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1365/30 (ostatní plocha), parc. č. 1365/31 (ostatní plocha), parc. č. 1365/32 (ostatní plocha), parc. č. 1365/33 (ostatní plocha), parc. č. 1365/34 (ostatní plocha), parc. č. 1365/35 (ostatní plocha), parc. č. 1365/36 (ostatní plocha), parc. č. 1367/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1368/1 (ostatní plocha), parc. č. 1369/2 (orná půda), parc. č. 1369/9 (orná půda), parc. č. 1369/15 (orná půda), parc. č. 1370/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370/5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370/6 (ostatní plocha), parc. č. 1370/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370/8 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370/9 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1371/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1371/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1372 (ostatní plocha), parc. č. 1374 (ostatní plocha), parc. č. 1376/1 (ostatní plocha). Pozemky spolu tvoří prakticky jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 96.830 m<sup>2</sup>.

V územním plánu jsou pozemky vedeny převážně jako plochy VP - plochy pro průmyslovou výrobu a sklady. Jižní část areálu je v návrhu vedená jako plocha SO.2 - plochy smíšené obytné městské. Přestavbová plocha původní nevyužívané části průmyslového areálu. Při využití zachovat uliční charakter ulice Masarykova. Převažující účel využití (hlavní využití): Bydlení individuální i hromadné, občanské vybavení všech druhů, výrobní i nevýrobní služby.



Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II odst. II.1 smlouvy, oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 61467863, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1,

parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9, (V-4010/2009-708).

Věcné břemeno bylo zřízeno mezi Koryna nábytek, a.s. (dnes Business Development Trade Koryčany s.r.o.) jako povinný z VB a Raiffeisen-Leasing, s.r.o. jako oprávněný z VB. Jedná se o věcné břemeno umístění fotovoltaické elektrárny na střeše objektu výrobní haly na p.č. 1365/2 a dále přístup přes pozemky p.č. 1365/1, 1370/1, 1371/1. Toto VB je zřízeno dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.11.2009. Jedná se o VB časově neomezené a zřízené bezúplatně.

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II smlouvy, oprávnění pro BH ENERGO a.s., Michaela Thoneta 148, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, IČO 25532626, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9. (V-4013/2009-708).

Věcného břemene pod vkladovým číslem V-4013/2009-708 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009. Ve smlouvě je uvedeno, že věcné břemeno se týká užívání střechy objektu na pozemku parc. č. 1365/2 za účelem výstavby a provozu fotovoltaické elektrárny (FVE), práva instalace nového rozvaděče FVE ve stávajících polích 7 a 14 v rozvodně NN umístěné v budově s FVE a s právem volného přístupu k těmto prostorám a s právem přístupu na střechu budovy.

Věcné břemeno je sjednáno na dobu určitou, a to na dobu 25 let. Věcné břemeno se dle dohody zřizuje za úplatu ve výši 46.925,- Kč, kdy úplata je splatná ročně ve výši 1.877,- Kč.

#### **LV 2881 - komunikace**

Jedná se o pozemky parc. č. 1229/1 (ostatní plocha) o výměře 21 m<sup>2</sup>, parc. č. 440/30 (ostatní plocha) o výměře 431 m<sup>2</sup> a parc. č. 1578 (ostatní plocha) o výměře 576 m<sup>2</sup>. Pozemky na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Na pozemcích se nachází zpevněná komunikace a také chodník.

#### **LV 2881 - zahrady**

Jedná se o pozemky parc. č. 1262/1 (zahrada), parc. č. 1270 (zahrada), parc. č. 1273 (zahrada). Pozemky jsou podlouhlého úzkého tvaru. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou přístupné přes okolní navazující pozemky cizích vlastníků a také přes pozemky areálu. Celková plocha pozemků je 5.006 m<sup>2</sup> (1352 m<sup>2</sup>, 1680 m<sup>2</sup> a 1974 m<sup>2</sup>). V územním plánu jsou pozemky vedeny jako plochy SO.2 - plochy smíšené obytné městské a část v návrhu jako plochy Z - sídelní zeleně.



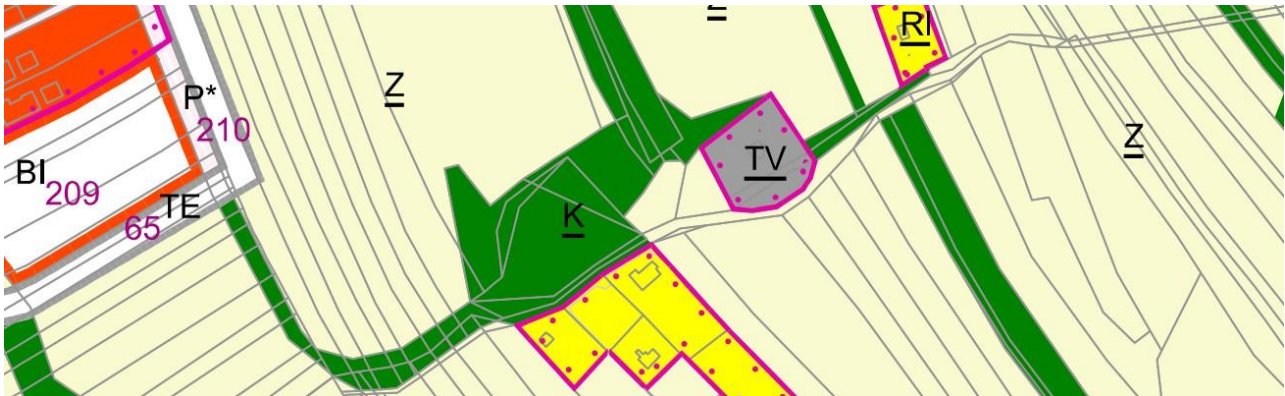
Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

#### **LV 2881 - krajinná zeleň**

Jedná se o pozemky parc. č. 1369/11 (orná půda), parc. č. 2223/3 (ostatní plocha) a parc. č. 2230/39 (ostatní plocha). Pozemky jsou nepravidelného tvaru. Na pozemcích se nacházejí porosty. Pozemky

na sebe navazují. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2230/18, který je ve vlastnictví města, dále navazuje na pozemky cizích vlastníků se způsobem ostatní komunikace. V územním plánu jsou pozemky vedeny jako plochy krajinné zeleně a také jako plochy v návrhu Z - sídelní zeleně.

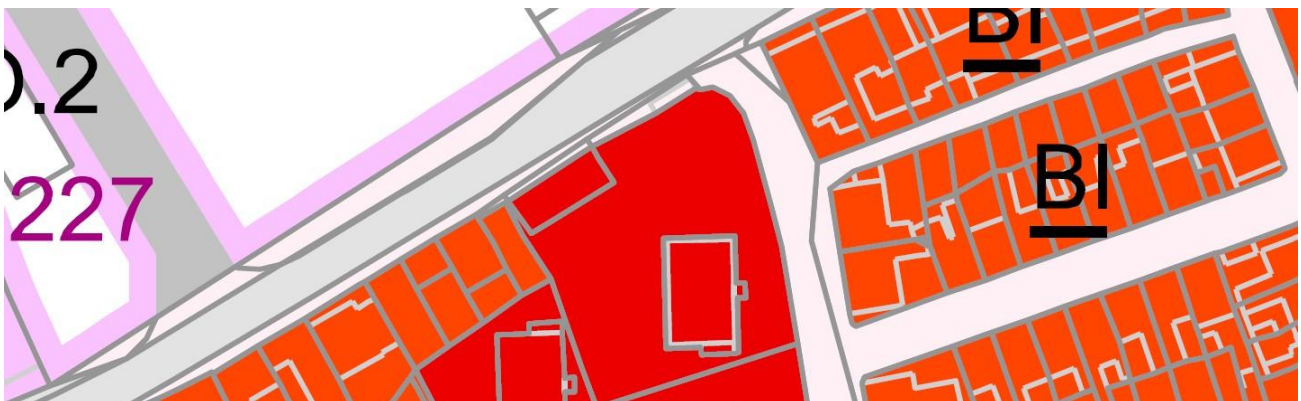


Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

#### **LV 2881 - stavební pozemky**

Jedná se o pozemek parc. č. 1231/1 o výměře 120 m<sup>2</sup>. Pozemek je pravidelného tvaru. V územním plánu města je pozemek vedený jako plocha BH - plochy bydlení hromadné.



Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 11.3.2026. Nebyl umožněn přístup do všech prostor areálu.

## Rizika

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

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

Komentář: Předmětem ocenění nejsou 2 trafostanice, která se nacházejí v areálu v Koryčanech a byly společností Koryna nábytek a.s. v roce 2009 prodány. Na 1 trafostanici je připojena FVE, druhá slouží k připojení areálu. Na trafostanicích je každých 10 let provádět revize.

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

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitá věc, severní část areálu je v malém rozsahu zasažena z části povodňovým rizikem.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Věcná břemena

Komentář: Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II odst. II.1 smlouvy, oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 61467863, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9, (V-4010/2009-708).

Věcné břemeno bylo zřízeno mezi Koryna nábytek, a.s. (dnes Business Development Trade Koryčany s.r.o.) jako povinný z VB a Raiffeisen-Leasing, s.r.o. jako oprávněný z VB. Jedná se o věcné břemeno umístění fotovoltaické elektrárny na střechu objektu výrobní haly na p.č. 1365/2 a dále přístup přes pozemky p.č. 1365/1, 1370/1, 1371/1. Toto VB je zřízeno dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.11.2009. Jedná se o VB časově neomezené a zřízené bezúplatně.

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II smlouvy, oprávnění pro BH ENERGO a.s., Michaela Thoneta 148, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, IČO 25532626, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9. (V-4013/2009-708).

Věcného břemene pod vkladovým číslem V-4013/2009-708 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009. Ve smlouvě je uvedeno, že věcné břemeno se týká užívání střechy objektu na pozemku parc. č. 1365/2 za účelem výstavby a provozu fotovoltaické elektrárny (FVE), práva instalace nového rozvaděče FVE ve stávajících polích 7 a 14 v rozvodně NN umístěné v budově s FVE a s právem volného přístupu k těmto prostorám a s právem přístupu na střechu budovy.

Věcné břemeno je sjednáno na dobu určitou, a to na dobu 25ti let. Věcné břemeno se dle dohody zřizuje za úplatu ve výši 46.925,- Kč, kdy úplata je splatná ročně ve výši 1.877,- Kč.

**Ostatní rizika:**

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Byla předložena nájemní smlouva s nájemcem BH Energo a.s. (dříve TON - ENERGO a.s.) o pronájmu střechy budovy na pozemku parc. č. 1365/2 za účelem provozování FVE. Smlouva je uzavřená do 24.11.2034 za nájemné ve výši 64 tis. Kč za rok, kdy se nájemné každý rok zvyšuje o inflaci.

Dále byl předložen soupis nájemních vztahu v oceňovaném areálu. Kromě nájmu FVE lze konstatovat, že sjednané nájemné lze považovat, že se nachází v obvyklém intervalu.

Stavebně-technický stav střešní konstrukce a hlavně krytiny na objektu nacházejícím se na pozemku parc. č. 1365/2, jenž je tvořen živičnou pokrývkou je ve velmi špatném stavu. Do objektu zatéká a bude nutná její kompletní modernizace, což při instalaci výše uvedené FVE, je nemožné s ohledem na skutečnost, že aby střecha mohla být opravena bude nutné celou FVE demontovat. Jedná se o solární panely a konstrukci uchycení panelů, kdy panely jsou stáří cca 16 let a blíží se ke konci životnosti. Odhadovaná životnosti panelů byla v roce 2010 (okolo 20 – 25 lety). Pokud neprojde střecha modernizací, tak zatékání do objektu se výrazně podepíše dále tak na hodnotě nemovité věci.

### **3.4. Stanovení kritérií výběru**

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 5, 3, 3, 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: výrobní areál,
- typ nemovité věci: ostatní plocha (komunikace),
- typ nemovité věci: zahrada, TTP,
- typ nemovité věci: TTP
- lokalita: okruh cca 55 km.

### 4.2. Ocenění

#### LV 2881 - výrobní areál

##### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Výrobní areál č.p. 240 Koryčany

| Oceňovaná nemovitá věc   |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Zastavěná plocha:</b> | 33 489,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Výměra pozemku:</b>   | 96 830,00 m <sup>2</sup> |

##### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci širšího územního celku, zejména význam a velikost sídla, dostupnost občanské vybavenosti, dopravní obslužnost a u výrobních a skladových areálů především dostupnost na hlavní dopravní tahy, zejména dálnici, rychlostní komunikace a silnice I. třídy. U průmyslových areálů je vazba na dálnici a nadřazenou silniční síť jedním z podstatných cenotvorných faktorů, neboť ovlivňuje logistickou dostupnost, provozní využitelnost a atraktivitu areálu pro potenciální kupující či uživatele. Koeficient je stanoven vždy ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, konstrukční řešení, technické vybavení a funkční využitelnost staveb v areálu. Hodnoceny jsou zejména skladovací a výrobní kapacity, administrativní a sociální zázemí, napojení na inženýrské sítě a celková provozní návaznost jednotlivých objektů aj.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství, venkovní úpravy a areálové vybavení, např. oplocení, zpevněné plochy, vnitroareálové komunikace, manipulační plochy, technické objekty, přípojky a rozvody inženýrských sítí aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stavebně-technický stav oceňované nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost, charakter a praktickou využitelnost pozemků tvořících areál, zejména jejich celkovou výměru, tvar, svažitost, poměr zastavěných a volných ploch, rozsah manipulačních a zpevněných ploch, možnost dalšího rozvoje, dopravní napojení a případná právní či technická omezení.

### Srovnatelné nemovité věci:

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Výrobní areál Hustopeče</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |
| <b>Lokalita:</b>                         | Bratislavská 799/9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |
| <b>Popis:</b>                            | Komerční areál o rozloze 30 997 m <sup>2</sup> v lokalitě města Hustopeče. Zastavěná plocha nemovité věci je 3 249 m <sup>2</sup> . Tento areál představuje mimořádnou investiční příležitost s širokým spektrem možností využití a budoucího rozvoje. Areál je strategicky umístěn s ideálním přístupem pro kamionovou dopravu a nabízí výbornou viditelnost z hlavní komunikace. Díky tomu je vhodný pro skladování, výrobu, sídlo společnosti nebo komerční využití, jako jsou obchody, supermarkety či zábavní centra. Součástí areálu jsou klíčová zařízení, včetně venkovní mycí linky, čerpací stanice, autoopravny pro autobusy a velké automobily, a administrativní budovy, jejíž část je dlouhodobě pronajata. V současnosti je areál zařazen v územním plánu jako plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL/k). Je však možné požádat o změnu územního plánu na plochu občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK), což otevírá dveře k přestavbě na retailové prostory. Hustopeče, ležící na spojnici mezi Brnem a Břeclaví, nabízí skvělou dopravní dostupnost, především díky blízkosti dálnice D2. Tato lokalita je dynamická a rozvíjející se, což ji činí atraktivní pro podnikatelské záměry. |                                                                                                                                                       |
| <b>Pozemek:</b>                          | 30 997,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                       |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                 | 3 249,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                       |
| <b>Použité koeficienty:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |
| K1 Redukce pramene ceny                  | 1,04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  <p>Zdroj: realizovaný prodej z 20.10.2025 (V-3222/2025-735)</p> |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný větší   | 1,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| K3 Poloha - oceňovaný horší              | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| K5 Příslušenství nemovité věci - obdobné | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| K6 Celkový stav - oceňovaný horší        | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| K7 Vliv pozemku - oceňovaný větší        | 1,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| <b>Cena</b>                              | <b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Upravená cena</b>                                                                                                                                  |
| 71 092 693 Kč                            | 1,59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 113 037 382 Kč                                                                                                                                        |

|                                  |                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>2. Výrobní areál Kroměříž</b> |                                                                                                                                                                 |  |
| <b>Lokalita:</b>                 | Vešslavínova 2357/7                                                                                                                                             |  |
| <b>Popis:</b>                    | Výrobní areál nacházející se ve městě Kroměříž. Jedná se o areál s více stavbami, které jsou patrové. Střecha budov je plochá či sedlová. Nemovitá věc stojí na |  |

pozemku o celkové výměře cca 16 000 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 7 301 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. V areálu provozuje činnost společnost KRUŽÍK s.r.o., která vyrábí na míru garážová a průmyslová vrata. Společnost KRUŽÍK s.r.o., která působí na trhu již více než 30 let, je dnes již tradičním výrobcem sekčních garážových vrat, průmyslových vrat a bran. Společnost patří na domácím i evropském trhu mezi největší středoevropské producenty vrat a bran. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 16 059,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 7 301,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny                  | 1,05 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný větší   | 1,25 |
| K3 Poloha - oceňovaný horší              | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci - obdobné | 1,00 |
| K6 Celkový stav - oceňovaný horší        | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku - oceňovaný větší        | 1,40 |



Zdroj: realizovaný prodej z 4.9.2025 (V-4054/2025-708)

| Cena          | Celkový koeficient K <sub>C</sub> | Upravená cena  |
|---------------|-----------------------------------|----------------|
| 76 734 115 Kč | 1,32                              | 101 289 032 Kč |

**3. Výrobní areál Prostějov**

**Lokalita:** parc. č. 8252

**Popis:** Výrobní areál nacházející se ve městě Prostějov. Jedná se o areál s více stavbami patrovými i přízemními. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře cca 150 000 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 22 021 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. V areálu se nachází společnost MANUS Prostějov, spol. s r.o. Tato společnost slouží k výrobě, dodávce, montáži a servisu šikmých schodišťových plošin. Další výroba se zabývá svislými výtahy pro postižené a šikmými schodišťovými plošinami - přímá dráha a jízda do zatáčky. Dále dodávají zvedací zařízení, schodolezy a různé druhy nájezdových ramp pro imobilní osoby. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 148 303,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 22 021,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

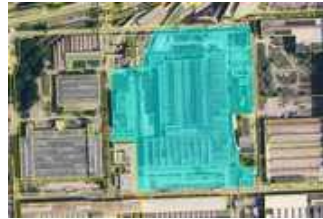
|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny                  | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný větší   | 1,05 |
| K3 Poloha - oceňovaný horší              | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobný        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci - obdobný | 1,00 |
| K6 Celkový stav - oceňovaný horší        | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku - oceňovaný menší        | 0,80 |



Zdroj: realizovaný prodej z 13.1.2026 (V-202/2026-709)

| Cena           | Celkový koeficient K <sub>C</sub> | Upravená cena  |
|----------------|-----------------------------------|----------------|
| 205 439 750 Kč | 0,68                              | 139 699 030 Kč |

**4. Výrobní areál Přerov**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokalita:</b>                         | parc. č. 6050/25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |
| <b>Popis:</b>                            | <p>Jedná se o areál, který je součástí průmyslového areálu PSP (Přerovské strojírny) nacházející se ve městě Přerov. Areál je v jižní části města Přerov, s hlavními vjezdy a sídly firem situovanými v ulicích Kojetínská a Tovačovská. Tento rozsáhlý strojírenský komplex s tradicí od roku 1852 dnes sdružuje několik samostatných nástupnických společností zaměřených na těžké strojírenství, slévárnictví, servis a správu nemovitostí. Pro těžká vozidla a logistiku je klíčový vjezd z ulice Kojetínská. Vzhledem k průmyslové povaze areálu podléhají vjezdy kontrole přes centrální vrátnici. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 56 642 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 26 284 m<sup>2</sup>. Přerovská pobočka se nachází v bývalém areálu přerovských strojíren v Přerově. Je výrobcem nejnáročnějších odlitků pro vlastní strojní zařízení, a to zejména pro stroje určené k těžbě, zpracování kameniva a minerálů. Produkce přerovské slévárny je zaměřena na výrobu ořezávacích ocelí (tedy manganových, chrom-molybdenových a ocelí z bílé litiny). Průměrná váha odlitků se pohybuje kolem 2 tun. Do světa tak z Přerova putují odlitky do surovinových mlýnů, kladiva a vyložení kladivových drtičů. Kombinuje se zde tradiční řemeslo a preciznost s nejmodernějšími technologiemi a digitalizací. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.</p> |                                                                                                                                                    |
| <b>Pozemek:</b>                          | 56 642,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                 | 26 284,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
| <b>Použité koeficienty:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                    |
| K1 Redukce pramene ceny                  | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný větší   | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| K3 Poloha - oceňovaný horší              | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| K5 Příslušenství nemovité věci - obdobné | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  <p>Zdroj: realizovaný prodej z 1.9.2025 (V-5219/2025-808)</p> |
| K6 Celkový stav - obdobný                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| K7 Vliv pozemku - oceňovaný větší        | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| <b>Cena</b>                              | <b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Upravená cena</b>                                                                                                                               |
| 100 616 438 Kč                           | 1,19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 119 733 561 Kč                                                                                                                                     |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>5.</b>                              | <b>Výrobní areál Hodonín</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>Lokalita:</b>                       | parc. č. St. 2566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Popis:</b>                          | <p>Výrobní areál nacházející se ve městě Hodonín. Jedná se o areál s více stavbami patrovými i přízemními. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře cca 41 328 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 16 756 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. V areálu se nacházela výroba sýrů s více než 150 letou tradicí, která v únoru roku 2026 skončila s výrobou zde v areálu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.</p> |  |
| <b>Pozemek:</b>                        | 41 328,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Zastavěná plocha:</b>               | 16 756,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| K1 Redukce pramene ceny                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný větší | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| K3 Poloha - oceňovaný horší            | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |



|                                          |                              |                             |
|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| K5 Příslušenství nemovité věci - obdobné | 1,00                         | Zdroj: realizovaný prodej z |
| K6 Celkový stav - oceňovaný horší        | 0,85                         | 7.4.2026 (V-2284/2026-706)  |
| K7 Vliv pozemku - oceňovaný větší        | 1,25                         |                             |
| <b>Cena</b>                              | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b>        |
| 87 100 000 Kč                            | 1,15                         | 100 165 000 Kč              |

| <b>Srovnatelné nemovité věci</b> |        |               |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>upr. jedn. cena</b> |
|----------------------------------|--------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------|
| cena [Kč]                        | výměra | j. cena       | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | KC   |                        |
| 1. Výrobní areál Hustopeče       |        |               |      |      |      |      |      |      |      |      | 113 037 382,-          |
| 71 092 693,-                     | 1      | 71 092 693,-  | 1,04 | 1,30 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,30 | 1,59 |                        |
| 2. Výrobní areál Kroměříž        |        |               |      |      |      |      |      |      |      |      | 101 289 032,-          |
| 76 734 115,-                     | 1      | 76 734 115,-  | 1,05 | 1,25 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,40 | 1,32 |                        |
| 3. Výrobní areál Prostějov       |        |               |      |      |      |      |      |      |      |      | 139 699 030,-          |
| 205 439 750,-                    | 1      | 205 439 750,- | 1,00 | 1,05 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,68 |                        |
| 4. Výrobní areál Přerov          |        |               |      |      |      |      |      |      |      |      | 119 733 561,-          |
| 100 616 438,-                    | 1      | 100 616 438,- | 1,05 | 1,05 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,19 |                        |
| 5. Výrobní areál Hodonín         |        |               |      |      |      |      |      |      |      |      | 100 165 000,-          |
| 87 100 000,-                     | 1      | 87 100 000,-  | 1,00 | 1,20 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,25 | 1,15 |                        |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 100 165 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 114 784 801 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 139 699 030 Kč/ks |

|                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b> |                          |
| Průměrná jednotková cena                                        | <b>114 784 801 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>                    | 114 784 801,00           |
| Věcní břemena dle LV                                            | - 15 590 652,00          |
| =                                                               | 99 194 149,00            |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                             | <b>99 194 149 Kč</b>     |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcná břemena dle LV - FVE

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II odst. II.1 smlouvy, oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 61467863, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9, (V-4010/2009-708),

Věcné břemeno bylo zřízeno mezi Koryna nábytek, a.s. (dnes Business Development Trade Koryčany s.r.o.) jako povinný z VB a Raiffeisen-Leasing, s.r.o. jako oprávněný z VB. Jedná se o věcné břemeno umístění fotovoltaické elektrárny na střeše objektu výrobní haly na p.č. 1365/2 a dále přístup přes pozemky p.č. 1365/1, 1370/1, 1371/1. Toto VB je zřízeno dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.11.2009. Jedná se o VB časově neomezené a zřízené bezúplatně.

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II smlouvy, oprávnění pro BH ENERGO a.s., Michaela Thoneta 148, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, IČO 25532626, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9. (V-4013/2009-708).

Věcného břemene pod vkladovým číslem V-4013/2009-708 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009. Ve smlouvě je uvedeno, že věcné břemeno se týká užívání střechy objektu na pozemku parc. č. 1365/2 za účelem výstavby a provozu fotovoltaické elektrárny (FVE), práva instalace nového rozvaděče FVE ve stávajících polích 7 a 14 v rozvodně NN umístěné v budově s FVE a s právem volného přístupu k těmto prostorám a s právem přístupu na střechu budovy.

Věcné břemeno je sjednáno na dobu určitou, a to na dobu 25ti let. Věcné břemeno se dle dohody zřizuje za úplatu ve výši 46.925,- Kč, kdy úplata je splatná ročně ve výši 1.877,- Kč.

Sdělujeme, že sjednaná náhrada za věcné břemeno ve výši **0,09,- Kč/m<sup>2</sup> za rok** není v místě a čase obvyklá.

Odhadovaná plocha střechy (dle ortoftomapy), na které se nachází fotovoltaické panely je dle měření cca 14.750 m<sup>2</sup>.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 8 let

### Obvyklé roční nájemné

Název

| výměra<br>[m <sup>2</sup> ]                               | jedn.nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | roční nájemné<br>[Kč] | náklady<br>[Kč] | roční užitek<br>[Kč] |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Pozemek 1365/2                                            |                                      |                       |                 |                      |
| 14 750,00 m <sup>2</sup>                                  | 198,-                                | 2 920 500,-           | 0,00            | 2 920 500,-          |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]                 |                                      |                       |                 | 2 920 500,-          |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení): |                                      |                       |                 | × 100 %              |
| Roční užitek: [Kč]                                        |                                      |                       |                 | = 2 920 500,-        |

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} \times ((1+p)^n - 1) \div (p \times (1+p)^n)$$

$$CB_U = 2\,920\,500,00 \times ((1 + 10,0\%)^8 - 1) \div (10,0\% \times (1 + 10,0\%)^8)$$


---

**Hodnota věcného břemene činí** = **15 580 651,96 Kč**

## **2.2. Věcná břemena dle LV - přístup k pozemkům kde je FVE**

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II odst. II.1 smlouvy, oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 61467863, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9, (V-4010/2009-708),

Věcné břemeno v rozsahu dle čl. II smlouvy, oprávnění pro BH ENERGO a.s., Michaela Thoneta 148, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, IČO 25532626, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9. (V-4013/2009-708).

Věcného břemene pod vkladovým číslem V-4013/2009-708 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009. Ve smlouvě je uvedeno, že věcné břemeno se týká užívání střechy objektu na pozemku parc. č. 1365/2 za účelem výstavby a provozu fotovoltaické elektrárny (FVE), práva instalace nového rozvaděče FVE ve stávajících polích 7 a 14 v rozvodně NN umístěné v budově s FVE a s právem volného přístupu k těmto prostorám a s právem přístupu na střechu budovy.

Věcné břemeno je sjednáno na dobu určitou, a to na dobu 25ti let. Věcné břemeno se dle dohody zřizuje za úplaty ve výši 46.925,- Kč, kdy úplata je splatná ročně ve výši 1.877,- Kč.

Sdělujeme, že sjednaná náhrada za věcné břemeno ve výši **0,09,- Kč/m<sup>2</sup> za rok** není v místě a čase obvyklá.

## **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

---

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## LV 2881 - zahrady

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Koryčany

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Pozemky Koryčany, zdroj realizovaný prodej z 11.12.2025 (V-5755/2025-708)                                                                                                   |                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 2294/31 a parc. č. 1242                                                                                                                                         |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemky parc. č. 2294/31 a parc. č. 1242, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada a ostatní plocha. Celková výměra pozemků je 102 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                    |                    |                          | 1,02              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                        |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                          |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                     |                    |                          | 1,05              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
|                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                                               | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                                    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 27 105                                                                                                                                                                                    | 102                | 265,74                   | 1,07              | 284,34                |

|                                                                                                                                                                  |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Blišice, zdroj realizovaný prodej z 4.3.2026 (V-923/2026-708)                                                                              |                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 296/6                                                                                                                                  |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 296/6, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 204 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                              |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                           |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                               |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                 |                    |                          | 1,10              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                            |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                         |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                         |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                             |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
|                                                                             |                    |                          |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                      | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                           | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 55 150                                                                                                                                                           | 204                | 270,34                   | 1,10              | 297,37                |

|                                                                                                    |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>Název:</b> Pozemek Bučovice, zdroj realizovaný prodej z 12.8.2025 (V-5124/2025-708)             |  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 1115                                                                     |  |  |  |  |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 115, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. |  |  |  |  |

Celková výměra pozemku je 1 166 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,05 |
| velikost pozemku -           | 1,00 |
| poloha pozemku -             | 0,90 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 500 000               | 1 166                               | 428,82                                                    | 0,95                           | <b>407,38</b>                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 284,34 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 329,70 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 407,38 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zahrada                       | 1262/1     | 1 352                        | 329,70                                      |                          | 445 754                           |
| zahrada                       | 1270       | 1 680                        | 329,70                                      |                          | 553 896                           |
| zahrada                       | 1273       | 1 974                        | 329,70                                      |                          | 650 828                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>5 006</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 650 478</b>                  |

## LV 2881 - krajinná zeleň

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Koryčany

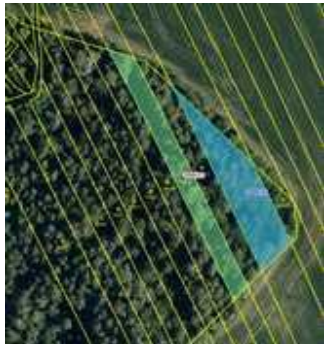
##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                                    |                                     |                                                           |                                |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj realizovaný prodej z 11.3.2025 (V-1026/2025-708)                                                                             |                                     |                                                           |                                |                                                                                      |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 2253                                                                                                                                     |                                     |                                                           |                                |                                                                                      |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 2253, který je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 1 545 m <sup>2</sup> . |                                     |                                                           |                                |                                                                                      |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                |                                     |                                                           |                                |                                                                                      |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                             |                                     |                                                           | 1,10                           |                                                                                      |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                 |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                   |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                              |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                           |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                           |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                               |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                       |                                     |                                                           | 1,00                           |                                                                                      |
|                                                                                                                                                                    |                                     |                                                           |                                |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                              | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ]                                         |
| 23 175                                                                                                                                                             | 1 545                               | 15,00                                                     | 1,10                           | <b>16,50</b>                                                                         |

|                                                                                                                                                                    |  |  |      |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Lískovec, zdroj realizovaný prodej z 14.7.2025 (V-3231/2025-708)                                                                             |  |  |      |                                                                                       |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 66/1                                                                                                                                     |  |  |      |                                                                                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 66/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 2 903 m <sup>2</sup> . |  |  |      |                                                                                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                |  |  |      |                                                                                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                             |  |  | 1,06 |                                                                                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                 |  |  | 1,00 |                                                                                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                   |  |  | 1,05 |                                                                                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                              |  |  | 1,00 |                                                                                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                           |  |  | 1,00 |                                                                                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                           |  |  | 1,00 |                                                                                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                               |  |  | 1,00 |                                                                                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                       |  |  | 1,00 |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                    |  |  |      |  |

| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 72 575                | 2 903                               | 25,00                                                     | 1,11                           | <b>27,75</b>                                 |

| <b>Název: Pozemek Morkovice, zdroj realizovaný prodej z 15.10.2025 (V-4707/2025-708)</b>                                                                                                   |                                     |                                                           |                                |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 1886/15 a parc. č. 1886/13                                                                                                                                       |                                     |                                                           |                                |                                              |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemky parc. č. 1886/15 a parc. č. 1886/13, které jsou v katastru nemovitostí vedení jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemků je 3 071 m <sup>2</sup> . |                                     |                                                           |                                |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                        |                                     |                                                           |                                |                                              |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                     |                                     | 1,03                                                      |                                |                                              |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                         |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                           |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                      |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                   |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                   |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                       |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                               |                                     | 1,00                                                      |                                |                                              |
|                                                                                                         |                                     |                                                           |                                |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                                                      | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 132 053                                                                                                                                                                                    | 3 071                               | 43,00                                                     | 1,03                           | <b>44,29</b>                                 |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 16,50 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 29,51 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 44,29 Kč/m <sup>2</sup> |

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 2223/3     | 2 732                        | 29,51                                       |                          | 80 621                            |
| ostatní plocha                | 2230/39    | 333                          | 29,51                                       |                          | 9 827                             |
| orná půda                     | 1369/11    | 376                          | 29,51                                       |                          | 11 096                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>3 441</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>101 544</b>                    |

## LV 2881 - pozemky komunikace

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Koryčany

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                             |                                     |                                                          |                                           |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Nesovice, zdroj realizovaný prodej z 8.4.2026 (V-1773/2026-712)                                                                       |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 2020/14                                                                                                                           |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 2020/14, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 46 m <sup>2</sup> . |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                         |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                      |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| velikost pozemku -                                                                                                                                          |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| poloha pozemku -                                                                                                                                            |                                     |                                                          | 1,05                                      |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                       |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                    |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                    |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                        |                                     |                                                          | 1,05                                      |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                       | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 6 440                                                                                                                                                       | 46                                  | 140,00                                                   | 1,10                                      | <b>154,00</b>                                |



|                                                                                                                                                            |  |  |      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------|--|
| <b>Název:</b> Pozemek Cetechovice, zdroj realizovaný prodej z 22.5.2025 (V-2301/2025-708)                                                                  |  |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 128/7                                                                                                                            |  |  |      |  |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 128/7, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 145 m <sup>2</sup> . |  |  |      |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                        |  |  |      |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                     |  |  | 1,08 |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                         |  |  | 1,00 |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                           |  |  | 1,10 |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                      |  |  | 1,00 |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                   |  |  | 1,00 |  |



|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| intenzita využití poz. -     |                    | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -         |                    | 1,05                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 31 900                       | 145                | 220,00                   | 1,25              | <b>275,00</b>         |

|                                                                                                                                                            |                    |                          |                   |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název: Pozemek Vícemilice, zdroj realizovaný prodej z 8.1.2026 (V-120/2026-712)</b>                                                                     |                    |                          |                   |                                                                                      |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 923/15                                                                                                                           |                    |                          |                   |                                                                                      |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 923/15, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 17 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                                                                                      |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                        |                    |                          |                   |                                                                                      |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                     |                    | 1,00                     |                   |                                                                                      |
| velikost pozemku -                                                                                                                                         |                    | 1,00                     |                   |                                                                                      |
| poloha pozemku -                                                                                                                                           |                    | 1,05                     |                   |                                                                                      |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                      |                    | 1,00                     |                   |                                                                                      |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                   |                    | 1,00                     |                   |                                                                                      |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                   |                    | 1,00                     |                   |                                                                                      |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                       |                    | 1,05                     |                   |                                                                                      |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                               |                    | 1,00                     |                   |                                                                                      |
|                                                                                                                                                            |                    |                          |                   |  |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>                                                                  |
| [ Kč ]                                                                                                                                                     | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ]                                                                |
| 5 100                                                                                                                                                      | 17                 | 300,00                   | 1,10              | <b>330,00</b>                                                                        |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 154,00 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 253,00 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 330,00 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí

vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 440/30     | 431                          | 253,00                                      |                          | 109 043                           |
| ostatní plocha                | 1578       | 576                          | 253,00                                      |                          | 145 728                           |
| ostatní plocha                | 1229/1     | 21                           | 253,00                                      |                          | 5 313                             |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 028</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>260 084</b>                    |

## LV 2881 - stavební pozemky

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Koryčany

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                                                          |                                |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj: realizovaný prodej z 3.11.2025 (V-5008/2025-708), p.č.: 2294/39<br><b>Popis:</b> Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2294/39 o ploše 506 m <sup>2</sup> .<br><b>Koeficienty:</b> |                                     |                                                          |                                |                                                                                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                             |                                     | 1,03                                                     |                                |                                                                                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                 |                                     | 1,10                                                     |                                |                                                                                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                                   |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                              |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                                           |                                     | 0,80                                                     |                                |                                                                                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                                           |                                     | 0,70                                                     |                                |                                                                                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                               |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                                       |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                                                          |                                |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                                                                                              | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ]                                          |
| 954 000                                                                                                                                                                                                                            | 506                                 | 1 885,38                                                 | 0,63                           | 1 187,79                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |      |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|--|--|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj: realizovaný prodej z 24.2.2026 (V-764/2026-708), p.č.: 2439/2 a 244/19<br><b>Popis:</b> Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2439/2 o ploše 2004 m <sup>2</sup> a pozemku parc. č. 244/19 o ploše 60 m <sup>2</sup> .<br><b>Koeficienty:</b> |  |      |  |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 1,00 |  |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 1,20 |  |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1,00 |  |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 1,00 |  |  |

|                              |      |
|------------------------------|------|
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 0,70 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 300 000      | 2 064                        | 1 114,34                                    | 0,67                         | 746,61                                |

**Název:** Pozemek Nesovice, zdroj: realizovaný prodej z 20.6.2025 (V-3868/2025-712), p.č.: 20/1

**Popis:** Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 20/1 o ploše 1640 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,07 |
| velikost pozemku -           | 1,20 |
| poloha pozemku -             | 1,10 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 0,70 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 400 000      | 1 640                        | 1 463,41                                    | 0,79                         | 1 156,09                              |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 746,61 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 030,16 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 187,79 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 1231/1     | 120                          | 1 030,00                                    |                          | 123 600                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>120</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>123 600</b>                    |

## LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/34

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Koryčany

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                                                          |                                |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj: realizovaný prodej z 3.11.2025 (V-5008/2025-708), p.č.: 2294/39<br><b>Popis:</b> Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2294/39 o ploše 506 m <sup>2</sup> .<br><b>Koeficienty:</b> |                                     |                                                          |                                |                                                                                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                             |                                     | 1,03                                                     |                                |                                                                                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                 |                                     | 1,10                                                     |                                |                                                                                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                                   |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                              |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                                           |                                     | 0,80                                                     |                                |                                                                                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                                           |                                     | 0,70                                                     |                                |                                                                                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                               |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                                       |                                     | 1,00                                                     |                                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                                                          |                                |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                                                                                              | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ]                                          |
| 954 000                                                                                                                                                                                                                            | 506                                 | 1 885,38                                                 | 0,63                           | 1 187,79                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |      |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|--|--|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj: realizovaný prodej z 24.2.2026 (V-764/2026-708), p.č.: 2439/2 a 244/19<br><b>Popis:</b> Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2439/2 o ploše 2004 m <sup>2</sup> a pozemku parc. č. 244/19 o ploše 60 m <sup>2</sup> .<br><b>Koeficienty:</b> |  |      |  |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 1,00 |  |  |

|                              |      |
|------------------------------|------|
| velikost pozemku -           | 1,20 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 0,70 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>c</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 300 000      | 2 064                        | 1 114,34                                    | 0,67                         | 746,61                                |

**Název:** Pozemek Nesovice, zdroj: realizovaný prodej z 20.6.2025 (V-3868/2025-712), p.č.: 20/1

**Popis:** Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 20/1 o ploše 1640 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,07 |
| velikost pozemku -           | 1,20 |
| poloha pozemku -             | 1,10 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 0,70 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>c</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 400 000      | 1 640                        | 1 463,41                                    | 0,79                         | 1 156,09                              |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 746,61 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 030,16 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 187,79 Kč/m <sup>2</sup> |

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 1365/34    | 7 202                        | 1 030,16                                    |                          | 7 419 212                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>7 202</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>7 419 212</b>                  |

## LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/35

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Koryčany

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |                                                                                                                                               |                          |                   |                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek Nesovice, zdroj realizovaný prodej z 8.4.2026 (V-1773/2026-712)</b>                                                                |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | parc. č. 2020/14                                                                                                                              |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Jedná se o pozemek parc. č. 2020/14, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 46 m <sup>2</sup> . |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                                                                                                               |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |                                                                                                                                               | 1,00                     |                   |                       |
| velikost pozemku -           |                                                                                                                                               | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -             |                                                                                                                                               | 1,05                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -        |                                                                                                                                               | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -     |                                                                                                                                               | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -     |                                                                                                                                               | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -         |                                                                                                                                               | 1,05                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                                                                                                               | 1,00                     |                   |                       |
|                              |                                                          |                          |                   |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>                                                                                                                                 | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                            | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 6 440                        | 46                                                                                                                                            | 140,00                   | 1,10              | <b>154,00</b>         |

|                     |                                                                                                                                              |  |  |  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Název:</b>       | <b>Pozemek Cetechovice, zdroj realizovaný prodej z 22.5.2025 (V-2301/2025-708)</b>                                                           |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b>    | parc. č. 128/7                                                                                                                               |  |  |  |
| <b>Popis:</b>       | Jedná se o pozemek parc. č. 128/7, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 145 m <sup>2</sup> . |  |  |  |
| <b>Koeficienty:</b> |                                                                                                                                              |  |  |  |

|                              |                                     |                                                                                     |                                |                                              |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| redukce pramene ceny -       | 1,08                                |  |                                |                                              |
| velikost pozemku -           | 1,00                                |                                                                                     |                                |                                              |
| poloha pozemku -             | 1,10                                |                                                                                     |                                |                                              |
| dopravní dostupnost -        | 1,00                                |                                                                                     |                                |                                              |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00                                |                                                                                     |                                |                                              |
| intenzita využití poz. -     | 1,00                                |                                                                                     |                                |                                              |
| vybavenost pozemku -         | 1,05                                |                                                                                     |                                |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00                                |                                                                                     |                                |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>                            | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 31 900                       | 145                                 | 220,00                                                                              | 1,25                           | <b>275,00</b>                                |

|                                                                                                                                                            |                                     |                                                                                      |                                |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název: Pozemek Vícemilice, zdroj realizovaný prodejem z 8.1.2026 (V-120/2026-712)</b>                                                                   |                                     |                                                                                      |                                |                                              |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 923/15                                                                                                                           |                                     |                                                                                      |                                |                                              |
| <b>Popis:</b> Jedná se o pozemek parc. č. 923/15, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 17 m <sup>2</sup> . |                                     |                                                                                      |                                |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                        |                                     |                                                                                      |                                |                                              |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                     | 1,00                                |  |                                |                                              |
| velikost pozemku -                                                                                                                                         | 1,00                                |                                                                                      |                                |                                              |
| poloha pozemku -                                                                                                                                           | 1,05                                |                                                                                      |                                |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                      | 1,00                                |                                                                                      |                                |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                   | 1,00                                |                                                                                      |                                |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                   | 1,00                                |                                                                                      |                                |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                       | 1,05                                |                                                                                      |                                |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                               | 1,00                                |                                                                                      |                                |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                      | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>                             | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 5 100                                                                                                                                                      | 17                                  | 300,00                                                                               | 1,10                           | <b>330,00</b>                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 154,00 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 253,00 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 330,00 Kč/m <sup>2</sup> |

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 1365/35    | 265                          | 253,00                                      |                          | 67 045                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>265</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>67 045</b>                     |

## LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/36

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Koryčany

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                        |                    |                          |                   |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj: realizovaný prodej z 3.11.2025 (V-5008/2025-708), p.č.: 2294/39 |                    |                          |                   |                                                                                       |
| <b>Popis:</b> Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2294/39 o ploše 506 m <sup>2</sup> .      |                    |                          |                   |                                                                                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                    |                    |                          |                   |                                                                                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                 |                    | 1,03                     |                   |                                                                                       |
| velikost pozemku -                                                                                     |                    | 1,10                     |                   |                                                                                       |
| poloha pozemku -                                                                                       |                    | 1,00                     |                   |                                                                                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                  |                    | 1,00                     |                   |                                                                                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                               |                    | 0,80                     |                   |                                                                                       |
| intenzita využití poz. -                                                                               |                    | 0,70                     |                   |                                                                                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                   |                    | 1,00                     |                   |                                                                                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                           |                    | 1,00                     |                   |                                                                                       |
|                                                                                                        |                    |                          |                   |  |
| <b>Cena</b>                                                                                            | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>                                                                   |
| [ Kč ]                                                                                                 | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ]                                                                 |
| 954 000                                                                                                | 506                | 1 885,38                 | 0,63              | 1 187,79                                                                              |

|                                                                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Název:</b> Pozemek Koryčany, zdroj: realizovaný prodej z 24.2.2026 (V-764/2026-708), p.č.: 2439/2 a 244/19                                         |      |
| <b>Popis:</b> Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2439/2 o ploše 2004 m <sup>2</sup> a pozemku parc. č. 244/19 o ploše 60 m <sup>2</sup> . |      |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                   |      |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                | 1,00 |

|                              |      |
|------------------------------|------|
| velikost pozemku -           | 1,20 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 0,70 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 300 000      | 2 064                        | 1 114,34                                    | 0,67                         | 746,61                                |

**Název:** Pozemek Nesovice, zdroj: realizovaný prodej z 20.6.2025 (V-3868/2025-712), p.č.: 20/1

**Popis:** Realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 20/1 o ploše 1640 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,07 |
| velikost pozemku -           | 1,20 |
| poloha pozemku -             | 1,10 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 0,70 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 400 000      | 1 640                        | 1 463,41                                    | 0,79                         | 1 156,09                              |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 746,61 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 030,16 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 187,79 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| 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 ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 1365/36    | 608                          | 1 030,16                                    |                          | 626 337                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>608</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>626 337</b>                    |

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávání, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z

jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (IJTC<sub>s</sub>). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTC<sub>s</sub>) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### LV 2881 - výrobní areál

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Výrobní areál č.p. 240 Koryčany 99 194 149,- Kč

##### 2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena dle LV - FVE -15 580 652,- Kč

2.2. Věcná břemena dle LV - přístup k pozemkům kde je FVE -10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: **-15 590 652,- Kč**

#### LV 2881 - výrobní areál

**Obvyklá cena**

**99 194 000 Kč**

slovy: Devadesát devět milionů jedno sto devadesát čtyři tisíc Kč

#### LV 2881 - zahrady

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Koryčany 1 650 478,- Kč

#### LV 2881 - zahrady

**Obvyklá cena**

**1 651 000 Kč**

slovy: Jeden milion šest set padesát jedna tisíc Kč

#### LV 2881 - krajinná zeleň

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Koryčany 101 544,- Kč

#### LV 2881 - krajinná zeleň

**Obvyklá cena**

**102 000 Kč**

slovy: Jedno sto dva tisíc Kč

#### LV 2881 - pozemky komunikace

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Koryčany 260 084,- Kč

#### LV 2881 - pozemky komunikace

**Obvyklá cena**

**260 000 Kč**

slovy: Dvě stě šedesát tisíc Kč

**LV 2881 - stavební pozemky****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Koryčany

123 600,- Kč

| <b>LV 2881 - stavební pozemky</b>      |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                    | <b>124 000 Kč</b> |
| slovy: Jedno sto dvacet čtyři tisíc Kč |                   |

**LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/34****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Koryčany

7 419 212,- Kč

| <b>LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/34</b>         |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                               | <b>7 419 000 Kč</b> |
| slovy: Sedm milionů čtyři sta devatenáct tisíc Kč |                     |

**LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/35****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Koryčany

67 045,- Kč

| <b>LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/35</b> |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                       | <b>67 000 Kč</b> |
| slovy: Šedesát sedm tisíc Kč              |                  |

**LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/36****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Koryčany

626 337,- Kč

| <b>LV 2881 - pozemek parc. č. 1365/36</b>                |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                                      | <b>626 337 Kč</b> |
| slovy: Šest set dvacet šest tisíc tři sta třicet sedm Kč |                   |

**Obvyklá cena**

**109 443 000 Kč**

slovy: Jedno sto devět milionů čtyři sta čtyřicet tři tisíc Kč

**Silné stránky**

- dostupnost autobusová,
- kamerový systém.

**Slabé stránky**

- velikost pozemku,
- větší vzdálenost od dálnic,
- riziko VB fotovoltaické elektrárny,
- riziko povodně.

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE/MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| a) vybere zdroj dat                               | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data                       | byla provedena |
| c) zpracuje data                                  | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat              | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)  | byla provedena |
| g) zformuluje závěr                               | byla provedena |

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 440/30 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 742/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 742/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 742/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1229/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1231/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1262/1 (zahrada), pozemku parc. č. 1270 (zahrada), pozemku parc. č. 1273 (zahrada), pozemku parc. č. 1365/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/10 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/11 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/12 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/15 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/16 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/17 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 240 Koryčany, způsob využití: adminis., pozemku parc. č. 1365/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: adminis., pozemku parc. č. 1365/19 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/21 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/22 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/23 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1365/24 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/25 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/26 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/28 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/30 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/31 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/32 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/33 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/34 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/35 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/36 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1367/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1368/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1369/2 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/9 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/11 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/15 (orná půda), pozemku parc. č. 1370/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1370/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/6 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1370/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí

je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1370/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/9 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1371/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1371/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1372 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1374 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1376/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1578 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 2223/3 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 2230/39 (ostatní plocha) vše v kat. území Koryčany, obec Koryčany, část obce Koryčany, okres Kroměříž, zapsáno na LV č. 2881.

### **Odpověď**

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **109.443.000,- Kč.** (se zohlednění věcných břemen).

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle požadavku zadavatele:

### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

A) - pozemku parc. č. 742/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 742/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 742/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/10 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/11 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/12 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/15 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/16 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/17 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 240 Koryčany, způsob využití: adminis., pozemku parc. č. 1365/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: adminis., pozemku parc. č. 1365/19 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/21 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/22 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/23 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1365/24 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/25 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/26 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/28 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1365/30 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/31 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/32 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1365/33 (ostatní plocha), pozemku parc.

č. 1367/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1368/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1369/2 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/9 (orná půda), pozemku parc. č. 1369/15 (orná půda), pozemku parc. č. 1370/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1370/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/6 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1370/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. 1370/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1370/9 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1371/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1371/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, pozemku parc. č. 1372 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1374 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1376/1 (ostatní plocha), vše v kat. území Koryčany, obec Koryčany, část obce Koryčany, okres Kroměříž, zapsáno na LV č. 2881.

B) - pozemku parc. č. 1262/1 (zahrada), pozemku parc. č. 1270 (zahrada), pozemku parc. č. 1273 (zahrada),

C) - pozemku parc. č. 1369/11 (orná půda), parc. č. 2223/3 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 2230/39 (ostatní plocha),

D) - pozemku parc. č. 440/30 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1229/1 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1578 (ostatní plocha),

E) - pozemku parc. č. 1231/1 (ostatní plocha),

F) - pozemku parc. č. 1365/34 (ostatní plocha),

G) - pozemku parc. č. 1365/35 (ostatní plocha),

H) - pozemku parc. č. 1365/36 (ostatní plocha),

**II. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně zohlednění právní vady, které se výkon týká:**

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **99.194.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.651.000,- Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **102.000,- Kč.**

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **260.000,- Kč.**

E) - v objektivní zaokrouhlené výši **124.000,- Kč.**

F) - v objektivní zaokrouhlené výši **7.419.000,- Kč.**

G) - v objektivní zaokrouhlené výši **67.000,- Kč.**

H) - v objektivní zaokrouhlené výši **626.000,- Kč**.

### **III. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nezaniknou:**

- věcné břemeno v rozsahu dle čl. II odst. II.1 smlouvy, oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 61467863, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9, (V-4010/2009-708).

- věcné břemeno bylo zřízeno mezi Koryna nábytek, a.s. (dnes Business Development Trade Koryčany s.r.o.) jako povinný z VB a Raiffeisen-Leasing, s.r.o. jako oprávněný z VB. Jedná se o věcné břemeno umístění fotovoltaické elektrárny na střeše objektu výrobní haly na p.č. 1365/2 a dále přístup přes pozemky p.č. 1365/1, 1370/1, 1371/1. Toto VB je zřízeno dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.11.2009. Jedná se o VB časově neomezené a zřízené bezúplatně.

- věcné břemeno v rozsahu dle čl. II smlouvy, oprávnění pro BH ENERGO a.s., Michaela Thoneta 148, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, IČO 25532626, povinnost k pozemkům parc. č. 1365/1, parc. č. 1365/2 a parc. č. 1370/9. (V-4013/2009-708).

- věcného břemene pod vkladovým číslem V-4013/2009-708 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009. Ve smlouvě je uvedeno, že věcné břemeno se týká užívání střechy objektu na pozemku parc. č. 1365/2 za účelem výstavby a provozu fotovoltaické elektrárny (FVE), práva instalace nového rozvaděče FVE ve stávajících polích 7 a 14 v rozvodně NN umístěné v budově s FVE a s právem volného přístupu k těmto prostorám a s právem přístupu na střechu budovy.

- věcné břemeno je sjednáno na dobu určitou, a to na dobu 25ti let. Věcné břemeno se dle dohody zřizuje za úplatu ve výši 46.925,- Kč, kdy úplata je splatná ročně ve výši 1.877,- Kč.

*Dále uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle doplňujícího požadavku zadavatele znát obvyklou cenu pozemků parc. č. 1229/1, parc. č. 1231/1, parc. č. 1262/1, parc. č. 1369/11, parc. č. 1578, parc. č. 2223/3, parc. č. 2230/39, parc. č. 440/30.*

| Parc. č. | Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ] | OC před zaokrouhlením | OC po zaokrouhlení |
|----------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1229/1   | 21                               | 5313                  | <b>5.000</b>       |
| 1231/1   | 120                              | 123600                | <b>124.000</b>     |
| 1262/1   | 1352                             | 445754                | <b>446.000</b>     |
| 1369/11  | 376                              | 11096                 | <b>11.000</b>      |
| 1578     | 576                              | 145728                | <b>146.000</b>     |
| 2223/3   | 2732                             | 80621                 | <b>81.000</b>      |
| 2230/39  | 333                              | 9827                  | <b>10.000</b>      |
| 440/30   | 431                              | 109043                | <b>109.000</b>     |

**Obvyklá cena**

**109 443 000 Kč**

slovy: Jedno sto devět milionů čtyři sta čtyřicet tři tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto k územně plánovací regulaci areálu a k jeho možnému transformačnímu potenciálu. Pozemky areálu jsou dle územně plánovací dokumentace vedeny převážně jako plochy VP – plochy pro průmyslovou výrobu a sklady. Jižní část areálu je v návrhu vedena jako plocha SO.2 – plochy smíšené obytné městské, tedy jako představbová plocha původní nevyužívané části průmyslového areálu, s možným využitím pro bydlení individuální i hromadné, občanské vybavení všech druhů a výrobní i nevýrobní služby.

Tento územně plánovací potenciál byl při ocenění zohledněn jako jeden z cenotvorných faktorů. Současně však bylo vzato v úvahu, že část těchto pozemků je v současnosti zastavěna stávajícími objekty průmyslového areálu, jejichž případné budoucí odstranění, stavební úpravy, sanace nebo příprava území pro jiné využití by byly spojeny s dalšími náklady. U průmyslového areálu tohoto rozsahu nelze náklady na demolice, odvoz a likvidaci stavebního materiálu, případné odstranění ekologických zátěží a následnou přípravu území považovat za zanedbatelné.

Z uvedeného důvodu nebyl transformační potenciál jižní části areálu hodnocen jako okamžitě plně realizovatelná hodnota stavebních pozemků, ale pouze jako dlouhodobý potenciál dalšího využití, jehož skutečné uplatnění je podmíněno zejména stavebně-technickou, územně plánovací, ekonomickou a případně ekologickou prověrkou konkrétního záměru.

### SEZNAM PŘÍLOH

|                                             | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2881 | 12                        |
| Snímek katastrální mapy                     | 4                         |
| Mapa oblasti                                | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci               | 59                        |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 016562/2026.

V Praze 30.06.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
Digitally signed by  
JUDr. Mgr. Marcel  
Petrásek, M.B.A.,  
LL.M.  
Date: 2026.06.30  
16:02:41 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBK 30 INS 10518/2025 pro Vladimír Nožka,  
Mgr.

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                          | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                    |               |       |
| BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop<br>843/4, Zábrdovice, 60200 Brno | 05541204      |       |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| Parcela                               | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití        | Způsob ochrany           |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 440/30                                | 431        | ostatní plocha                | silnice               |                          |
| 742/3                                 | 10         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 742/3   |            |                               |                       |                          |
| 742/4                                 | 18         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 742/4   |            |                               |                       |                          |
| 742/5                                 | 258        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 742/5   |            |                               |                       |                          |
| 1229/1                                | 21         | ostatní plocha                | ostatní<br>komunikace |                          |
| 1231/1                                | 120        | ostatní plocha                | zeleň                 |                          |
| 1262/1                                | 1352       | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 1270                                  | 1680       | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 1273                                  | 1974       | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 1365/1                                | 46440      | ostatní plocha                | manipulační<br>plocha |                          |
| 1365/2                                | 21547      | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/2  |            |                               |                       |                          |
| 1365/3                                | 1096       | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/3  |            |                               |                       |                          |
| 1365/4                                | 467        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/4  |            |                               |                       |                          |
| 1365/5                                | 813        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/5  |            |                               |                       |                          |
| 1365/6                                | 73         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba |            |                               |                       |                          |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/6*

**1365/7                      25 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/7*

**1365/10                    1235 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/10*

**1365/11                    859 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/11*

**1365/12                    320 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/12*

**1365/15                    366 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/15*

**1365/16                    558 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/16*

**1365/17                    643 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: Koryčany, č.p. 240, adminis.*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/17*

**1365/18                    740 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/18*

**1365/19                    121 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/19*

**1365/20                    3283 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/20*

**1365/21                    91 ostatní plocha**

jiná plocha

**1365/22                    92 ostatní plocha**

jiná plocha

**1365/23                    80 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/23*

**1365/24                    421 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/24*

**1365/25                    540 zastavěná plocha a  
                                    nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/25*

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| 1365/26 | 421 ostatní plocha | manipulační<br>plocha |
|---------|--------------------|-----------------------|

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| 1365/27 | 87 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|---------|----------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/27*

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| 1365/28 | 83 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|---------|----------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/28*

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| 1365/30 | 181 ostatní plocha | ostatní<br>komunikace |
|---------|--------------------|-----------------------|

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| 1365/31 | 616 ostatní plocha | ostatní<br>komunikace |
|---------|--------------------|-----------------------|

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| 1365/32 | 740 ostatní plocha | manipulační<br>plocha |
|---------|--------------------|-----------------------|

|         |                     |                       |
|---------|---------------------|-----------------------|
| 1365/33 | 1445 ostatní plocha | manipulační<br>plocha |
|---------|---------------------|-----------------------|

|         |                     |       |
|---------|---------------------|-------|
| 1365/34 | 7202 ostatní plocha | zeleň |
|---------|---------------------|-------|

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| 1365/35 | 265 ostatní plocha | ostatní<br>komunikace |
|---------|--------------------|-----------------------|

|         |                    |       |
|---------|--------------------|-------|
| 1365/36 | 608 ostatní plocha | zeleň |
|---------|--------------------|-------|

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 1367/1 | 116 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|--------|-----------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1367/1*

|        |                     |                       |
|--------|---------------------|-----------------------|
| 1368/1 | 1516 ostatní plocha | manipulační<br>plocha |
|--------|---------------------|-----------------------|

|        |               |                          |
|--------|---------------|--------------------------|
| 1369/2 | 268 orná půda | zemědělský půdní<br>fond |
|--------|---------------|--------------------------|

|        |               |                          |
|--------|---------------|--------------------------|
| 1369/9 | 117 orná půda | zemědělský půdní<br>fond |
|--------|---------------|--------------------------|

|         |               |                          |
|---------|---------------|--------------------------|
| 1369/11 | 376 orná půda | zemědělský půdní<br>fond |
|---------|---------------|--------------------------|

|         |               |                          |
|---------|---------------|--------------------------|
| 1369/15 | 891 orná půda | zemědělský půdní<br>fond |
|---------|---------------|--------------------------|

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 1370/2 | 330 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|--------|-----------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/2*

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 1370/3 | 92 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|--------|----------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/3*

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 1370/4 | 238 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|--------|-----------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/4*

|        |                                    |
|--------|------------------------------------|
| 1370/5 | 1547 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|--------|------------------------------------|

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/5*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|                                         |                                 |                    |
|-----------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 1370/6                                  | 3318 ostatní plocha             | ostatní komunikace |
| 1370/7                                  | 572 zastavěná plocha a nádvoří  |                    |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. |                                 |                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/7    |                                 |                    |
| 1370/8                                  | 1011 zastavěná plocha a nádvoří |                    |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba   |                                 |                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/8    |                                 |                    |
| 1370/9                                  | 282 zastavěná plocha a nádvoří  |                    |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba   |                                 |                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1370/9    |                                 |                    |
| 1371/2                                  | 44 zastavěná plocha a nádvoří   |                    |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba   |                                 |                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1371/2    |                                 |                    |
| 1371/3                                  | 13 zastavěná plocha a nádvoří   |                    |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba   |                                 |                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1371/3    |                                 |                    |
| 1372                                    | 957 ostatní plocha              | manipulační plocha |
| 1374                                    | 167 ostatní plocha              | jiná plocha        |
| 1376/1                                  | 1541 ostatní plocha             | manipulační plocha |
| 1578                                    | 576 ostatní plocha              | jiná plocha        |
| 2223/3                                  | 2732 ostatní plocha             | jiná plocha        |
| 2230/39                                 | 333 ostatní plocha              | ostatní komunikace |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II, odst.II.1.smlouvy

Oprávnění pro

Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 61467863

Povinnost k

Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/2, Parcela: 1370/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009.

V-4010/2009-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

-dle čl.II.smlouvy

Oprávnění pro

BH ENERGO a.s., Michaela Thoneta 148, 76861 Bystřice

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

pod Hostýnem, RČ/IČO: 25532626

*Povinnost k*

Parcela: 1365/2

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2009.

V-4013/2009-708

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky: Existující, ve výši 5.000.000,- Kč ze Smlouvy o úvěru

*Oprávnění pro*

DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, Na  
Poříčí 1046/24, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:  
24705713

*Povinnost k*

Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela:  
1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17,  
Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela:  
1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25,  
Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela:  
1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/4,  
Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela:  
1368/1, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2,  
Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela:  
1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3,  
Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4,  
Parcela: 742/5

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.1944/17/5621/DP ze dne  
22.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2017 14:42:27. Zápis proveden  
dne 14.09.2017.

V-4945/2017-708

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ,  
pro část pohledávky ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku  
19.07.2024 09:30:10. Zápis proveden dne 09.08.2024.

V-3279/2024-708

*Pořadí k 23.08.2017 14:42*

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši =110.000.000,-Kč

Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek  
do výše 115.000.000,-Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 22.8.2037 v  
souladu s článkem I. písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k  
nemovitostem

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela:  
1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17,  
Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela:  
1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.1944/17/5621/DP ze dne 22.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2017 14:42:27. Zápis proveden dne 14.09.2017.

V-4945/2017-708

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky , pro část pohledávky ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2024 09:30:10. Zápis proveden dne 09.08.2024.

V-3279/2024-708

*Pořadí k* 23.08.2017 14:42

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 3.000.000,-Kč

Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 3.000.000,-Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 18.4.2038 v souladu s Článkem I. písm. b), c) a d) Smlouvy

*Oprávnění pro*

ČSOB Advisory, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 27081907

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela: 1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17, Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela: 1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25, Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/34, Parcela: 1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/11, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3, Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0858/18/5621/DP ze dne 18.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2018 14:26:13. Zápis proveden dne 10.05.2018.

V-2012/2018-708

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 09:30:19. Zápis proveden dne 19.09.2024.

V-3872/2024-708

*Pořadí k* 19.04.2018 14:26

o Zástavní právo smluvní

---

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši =110.000.000,-Kč

Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 115.000.000,-Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 12.7.2038 v souladu s článkem I. písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1365/34, Parcela:  
1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1369/11, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3,  
Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1804/18/5621/DP ze dne  
12.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 14:16:10. Zápis proveden  
dne 08.08.2018.

V-3690/2018-708

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ,  
pro část pohledávky ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku  
19.07.2024 09:30:10. Zápis proveden dne 09.08.2024.

V-3279/2024-708

*Pořadí k* 17.07.2018 14:16

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- Existující, ve výši 5.000.000,-Kč ze Smlouvy o úvěru

*Oprávnění pro*

DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, Na  
Poříčí 1046/24, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:  
24705713

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1365/34, Parcela:  
1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1369/11, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3,  
Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1804/18/5621/DP ze dne  
12.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 14:16:10. Zápis proveden  
dne 08.08.2018.

V-3690/2018-708

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ,  
pro část pohledávky ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku  
19.07.2024 09:30:10. Zápis proveden dne 09.08.2024.

V-3279/2024-708

*Pořadí k* 17.07.2018 14:16

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, Neuhrazené daně evidované správcem daně ve výši 1 105 054,92 Kč  
včetně příslušenství.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody  
98/4, Brno-město, 60200 Brno

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela: 1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17, Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela: 1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25, Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/34, Parcela: 1365/36, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/11, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3, Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva vydané Finančním úřadem pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno I Čj.: 3564415/24/3001-80541-713240 ze dne 06.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 09:19:18. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Kroměříž

V-4026/2024-708

*Pořadí k* 09.09.2024 09:19

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva vydané Finančním úřadem pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno I Čj.: 3564415/24/3001-80541-713240 ze dne 06.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 09:19:18. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Kroměříž

V-4026/2024-708

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva vydané Finančním úřadem pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno I Čj.: 3564415/24/3001-80541-713240 ze dne 06.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 09:19:18. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Kroměříž

V-4026/2024-708

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, 709 00 Ostrava 9

*Povinnost k*

BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 05541204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem v Ostravě 069 EX-1717/2022 -9 ze dne 07.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 07:51:49. Zápis proveden dne 13.12.2022; uloženo na prac. Kroměříž

Z-12173/2022-708

*Související zápisy*

---

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., IČ: 05541204

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela: 1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17, Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela: 1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25, Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/34, Parcela: 1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/11, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3, Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. Vlastimil Porostlý, soudní exekutor, 069 EX-1717/2022 -10 ze dne 07.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 07:51:49. Zápis proveden dne 13.12.2022; uloženo na prac. Kroměříž

Z-12173/2022-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, 709 00 Ostrava 9

*Povinnost k*

BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 05541204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Ostrava 069 EX-1801/2022 -9 ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 08:26:55. Zápis proveden dne 16.01.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-132/2023-708

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce, vydal Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor, 230 EX-1801/2022 -33 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 10:09:53. Zápis proveden dne 04.10.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3902/2023-708

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., IČ: 05541204

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela: 1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17, Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela: 1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25, Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/34, Parcela: 1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/11, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3, Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Vlastimil Porostlý, soudní exekutor, 069 EX-1801/2022 -10 ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 08:26:55. Zápis proveden dne 16.01.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-132/2023-708

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce , vydal Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor, 230 EX-1801/2022 -33 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 10:09:53. Zápis proveden dne 04.10.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3902/2023-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

*Povinnost k*

BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop  
843/4, Zábřdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 05541204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Brno-město 006 EX-1145/2023 -20 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 10:00:44. Zápis proveden dne 07.02.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-757/2024-708

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., IČ: 05541204

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela: 1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17, Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela: 1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25, Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/34, Parcela: 1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/11, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3, Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor, 006 EX-1145/2023 -21 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 10:01:09. Zápis proveden dne 07.02.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-758/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, 709 00 Ostrava 9

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop  
843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 05541204**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-397/2022 -10 ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2022 07:49:37. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac. Ostrava

Z-2184/2022-807

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce , vydal Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor, 230 EX-397/2022 -54 ze dne 16.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 14:16:52. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-866/2024-708

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., IČ: 05541204

*Povinnost k*

Parcela: 1229/1, Parcela: 1231/1, Parcela: 1262/1, Parcela: 1270, Parcela: 1273, Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/10, Parcela: 1365/11, Parcela: 1365/12, Parcela: 1365/15, Parcela: 1365/16, Parcela: 1365/17, Parcela: 1365/18, Parcela: 1365/19, Parcela: 1365/2, Parcela: 1365/20, Parcela: 1365/21, Parcela: 1365/22, Parcela: 1365/23, Parcela: 1365/24, Parcela: 1365/25, Parcela: 1365/26, Parcela: 1365/27, Parcela: 1365/28, Parcela: 1365/3, Parcela: 1365/30, Parcela: 1365/31, Parcela: 1365/32, Parcela: 1365/33, Parcela: 1365/34, Parcela: 1365/35, Parcela: 1365/36, Parcela: 1365/4, Parcela: 1365/5, Parcela: 1365/6, Parcela: 1365/7, Parcela: 1367/1, Parcela: 1368/1, Parcela: 1369/11, Parcela: 1369/15, Parcela: 1369/2, Parcela: 1369/9, Parcela: 1370/2, Parcela: 1370/3, Parcela: 1370/4, Parcela: 1370/5, Parcela: 1370/6, Parcela: 1370/7, Parcela: 1370/8, Parcela: 1370/9, Parcela: 1371/2, Parcela: 1371/3, Parcela: 1372, Parcela: 1374, Parcela: 1376/1, Parcela: 1578, Parcela: 2223/3, Parcela: 2230/39, Parcela: 440/30, Parcela: 742/3, Parcela: 742/4, Parcela: 742/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Vlastimil Porostlý, soudní exekutor, 069 EX-397/2022 -13 ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2022 07:44:02. Zápis proveden dne 23.03.2022; uloženo na prac. Kroměříž

Z-1103/2022-708

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

**BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop  
843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 05541204**

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

**BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop  
843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 05541204**

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 12:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588601 Koryčany

Kat.území: 669661 Koryčany

List vlastnictví: 2881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 23.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2017 14:46:08. Zápis proveden dne 14.09.2017.

V-4946/2017-708

Pro: BUSINESS DEVELOPMENT TRADE KORYČANY s.r.o., Příkop 843/4,  
Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 05541204

**F** Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 1262/1  | 51951 | 1352        |
| 1270    | 51951 | 1680        |
| 1273    | 51951 | 1974        |
| 1369/2  | 51951 | 268         |
| 1369/9  | 51951 | 117         |
| 1369/11 | 51951 | 376         |
| 1369/15 | 51951 | 891         |

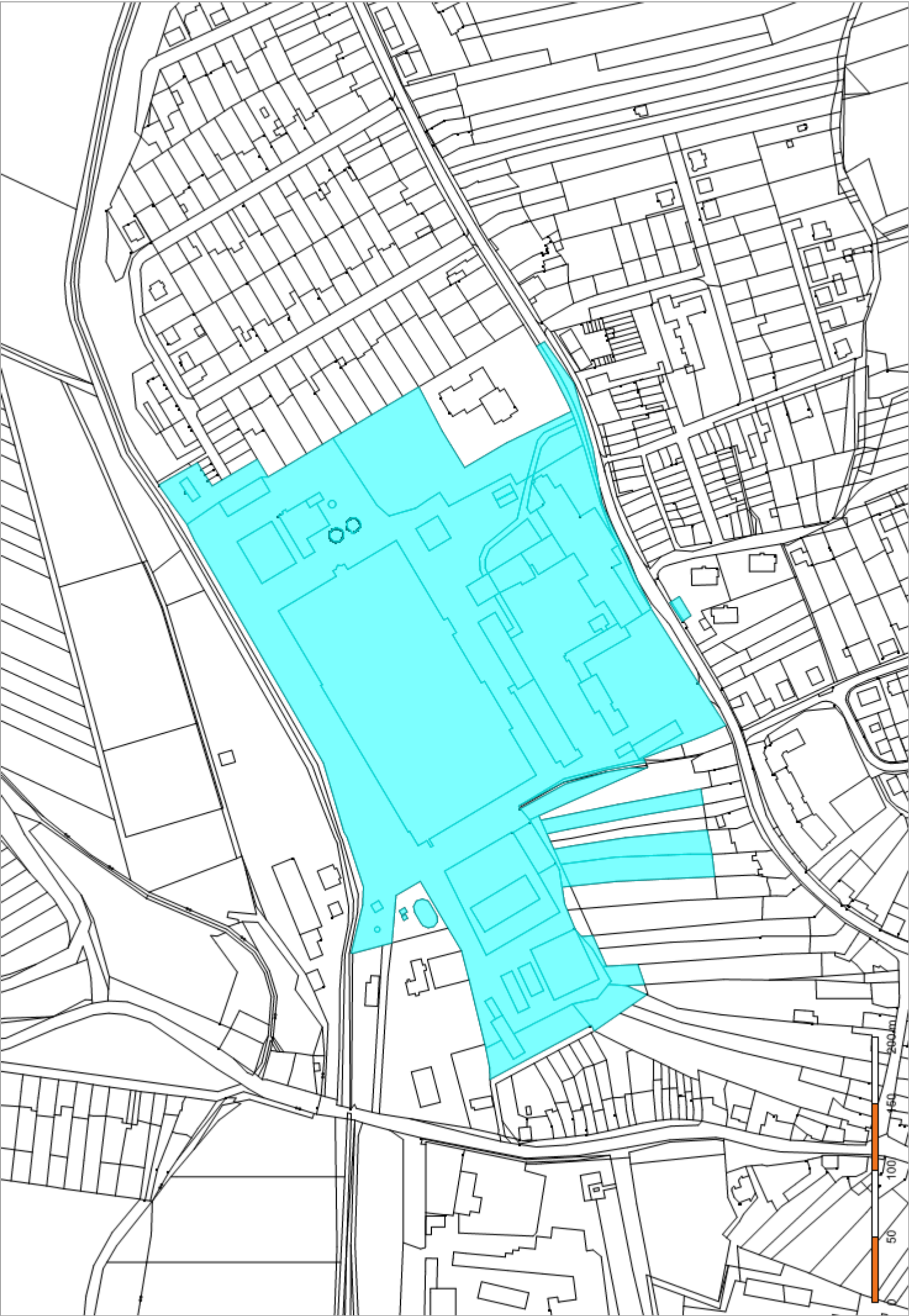
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.**

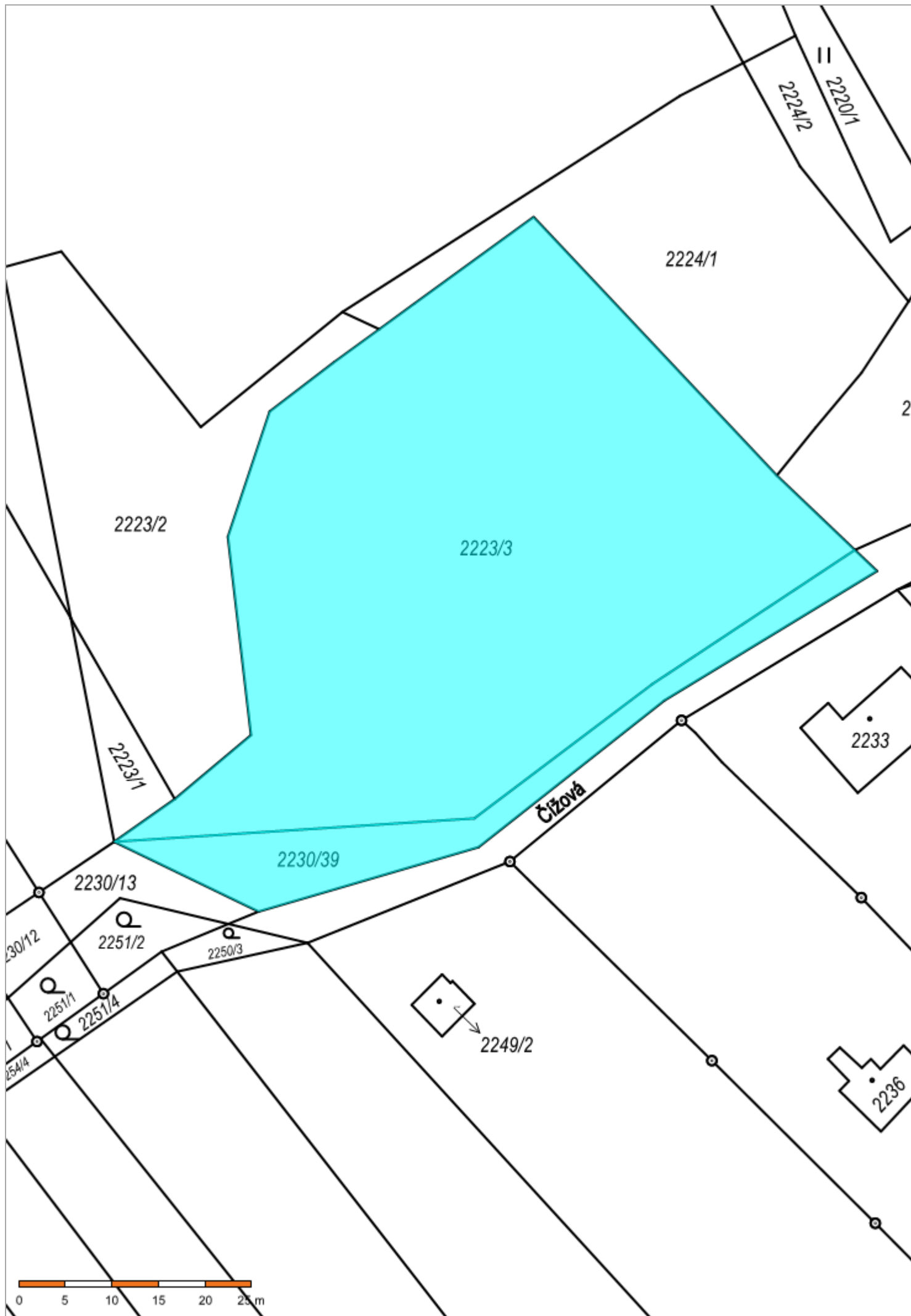
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.02.2026 12:44:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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









2217/5

2222/1

2220/2

2224/4

2232/1

2224/8

2224/5

2230/16

2223/5

2220/19

2235

2234

2241

2235

2243/1

2250/2

2251/3

2254/3

2255/4

2258/1

2260/7

Čížová



