

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009347/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou:

- 1) pozemky parc. č. 2228/1, 2228/12 a 2228/19 (vše trvalý travní porost), evidované na LV č. 630 pro k.ú. a obec Hřivínův Újezd;
- 2) pozemky parc. č. St. 313, zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je stavba č.p. 286, obč. vybavenost) a parc. č. 2774/4, zahrada, vč. všech součástí a příslušenství, evidované na LV č. 7924 pro k.ú. a obec Otrokovice.

**Znalec:** Ing. Jitka Černoušková  
Za Humny 439  
763 17 Lukov u Zlína

Číslo posudku v evidenci znalce: 3458-003/2024

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Nový Jičín, IČ: 72074116,  
Paní Mgr. Ing. Monika Michlová  
Štefánikova 1977/9  
741 01 Nový Jičín

**Číslo jednací:** 163 EX 1097/23 - 24

**Počet stran:** 40 a 20 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 13.02.2024

**Vyhotoveno:** V Lukově u Zlína 15.03.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **A.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Zadavatel požaduje vypracování znaleckého posudku za účelem **určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)** nemovitých věcí evidovaných na LV č. 630 pro k.ú. a obec Hřivínův Újezd a LV č. 7924 pro k.ú. a obec Otrokovice.

### **A.2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

### **A.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel ani zástupce vlastníka nesdělili znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

### **A.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka pozemků v Hřivínově Újezdu byla provedena znalcem dne 3.2.2024.

Prohlídka nemovitých věcí v Otrokovicích byla provedena znalcem dne 13.2.2024 za přítomnosti pana Tomáše Maloty.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- informací z katastru nemovitostí – aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí ČÚZK;
- základních informací a údajů sdělených objednatelem;
- skutečností a výměr zjištěných na místě vč. informací sdělených p. Tomášem Malotou (za Avian a.s.);
- fotodokumentace, mapových podkladů, územního plánu obce;
- katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí a cenových informací;
- vlastní databáze porovnatelných cen nemovitých věcí a informace z realitních serverů

### **B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Výčet podkladů:

- informace z katastru nemovitostí – nahlížení do katastru nemovitostí ČÚZK;
- LV č. 630 pro k.ú. Hřivínův Újezd;
- LV č. 7924 pro k.ú. Otrokovice;
- katastrální mapy a další mapové podklady;

- místní šetření konané dne 3.2.2024 (Hřivínův Újezd) a 13.2.2024 (Otrokovice);
- údaje a informace o sjednaných cenách (cenové informace) získané z cenových map ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz));
- vlastní databáze porovnatelných cen nemovitých věcí a informace z realitních serverů;
- sdělení starosty Obce Hřivínův Újezd;
- sdělení Městského úřadu Otrokovice.

Použitá literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění;
- Vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterými se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku;
- Nemovitosti, Oceňování a právní vztah, 4. vydání, Prof. Ing. A. Bradáč, Doc. JUDr. J. Fiala, Ing. Vítězslava Hlavinková;
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. A. Bradáč;
- Úřední oceňování majetku, A. Bradáč a kol.;
- Komentáře a stanoviska MFČR k problematice oceňování po 1. lednu 2021;
- Odpovědi MFČR na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot ze dne 26. 1. 2022;
- Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku, Z. Dufek a kolektiv.

### B.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

### B.4. Základní pojmy a metody ocenění

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška.

**Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

#### Druhy cen:

**Cena obvyklá:** viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se 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. **Určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

**Cena zjištěná:** (někdy nesprávně označována jako *cena administrativní* či *úřední*), je cena určená dle cenového předpisu, vyhlášky MF 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Tržní cena:** skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. (Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy).

**Tržní hodnota:** odhadovaná částka, za kterou by bylo s největší pravděpodobností možné danou věc směnit k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsob porovnávací, způsob výnosový nebo způsob nákladový).

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

### **Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:**

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### **Pojmy cena a hodnota:**

S pojmy cena a hodnota pracuje na řadě míst také občanský zákoník (zák. 89/2012 Sb.), ve kterém se v obecných ustanoveních v § 492 uvádí:

§ 492 (1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena.

***Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.***

**Dle ustanovení § 1c vyhlášky č. 434, ze dne 20. prosince 2023, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů:**

**(1) *Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.***

## C. NÁLEZ

### C.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla provedena místní šetření, s cílem získat maximum informací o nemovitých věcech na místě samém vč. pořízení fotodokumentace. Při místní šetření byly nemovitosti zdokumentovány, zjištěno jejich provedení, vybavení, opotřebení, dispoziční řešení a další stavebně technické parametry. Bylo také provedeno vlastní měření.

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny realizované prodeje a nabídky srovnatelných objektů a realizované prodeje a nabídky srovnatelných stavebních pozemků. Z nich byly následně vybrány objekty a pozemky, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

### C.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňovaných nemovitých věcech a srovnatelných objektech, resp. pozemcích byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### C.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

kraj Zlínský, okres Zlín, obec Hřivínův Újezd, k.ú. Hřivínův Újezd  
adresa nemovité věci: Hřivínův Újezd, 763 07 Hřivínův Újezd

#### Vlastnické a evidenční údaje

Avian a.s., IČ: 25336916, Dr. E. Beneše 286, 765 02 Otrokovice, LV: 7924, podíl 1 / 1

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Avian a.s.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

#### LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

kraj Zlínský, okres Zlín, obec Otrokovice, k.ú. Otrokovice  
adresa nemovité věci: Dr. E. Beneše 286, 765 02 Otrokovice

## Vlastnické a evidenční údaje

Avian a.s., IČ: 25336916, Dr. E. Beneše 286, 765 02 Otrokovice, LV: 7924, podíl 1 / 1

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Avian a.s.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## Místopis

1) Obec **Hřivínův Újezd** se nachází v okrese Zlín ve Zlínském kraji. Je to malá zemědělská obec vzdálená 11 km severozápadně od Luhačovic a 15 km jižně od Zlína v údolí Kaňovického potoka. Žije zde 522 obyvatel. Je členem etnické oblasti a mikroregionu Luhačovské Zálesí.

Obci se daří získávat dotace, díky kterým byla v posledních letech například kompletně rekonstruována budova obecního úřadu, silnice a most, zrenovovány kříže na území obce nebo objekty místní restaurace a samoobsluhy.

2) Město **Otrokovice** leží v západní části Zlínského kraje, na rozhraní tří regionů: Valašska, Slovácka a Hané. Město vzniklo spojením někdejších samostatných obcí Otrokovice a Kvítkovice. Otrokovice jsou moderním průmyslovým sídlem, jehož rozvoj byl založen ve třicátých letech 20. století výstavbou Baťových závodů a dynamiku nabral v sedmdesátých letech minulého století v souvislosti s otevřením nové pneumatikárny. V současné době je město Otrokovice se svými téměř 19 tisíci obyvateli šestým největším městem Zlínského kraje a je centrem mikroregionu zahrnujícího obce s celkovým počtem téměř 35 000 obyvatel. Svou polohou na důležitých silničních a železničních tazích jsou Otrokovice vstupní branou Zlínského kraje.

Občan města i jeho návštěvník tady najde příjemné místo k bydlení a práci, ale také k rekreaci, sportu a zábavě, místo s širokou nabídkou vzdělávacích možností a služeb.

## Celkový popis nemovité věci

1) Předmětem vyhodnocení rizik jsou pozemky parc. č. 2228/1, 2228/12 a 2228/19 (vše dle KN trvalý travní porost), evidované na LV č. 630 pro k.ú. a obec Hřivínův Újezd.

Pozemky se nachází v okrajové části obce na vyvýšeném místě s výhledem do volné krajiny, v příznivé docházkové vzdálenosti k zastávce hromadné dopravy a do centra obce. Jedná se o nově budovanou lokalitu 8 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů s páteřní komunikací na očeňovaném pozemku parc. č. 2228/1 (prozatím bez krytu, tj. bez asfaltu / betonu).

Příjezd a přístup k pozemkům je ze silnice ve vlastnictví Zlínského kraje přes komunikace a zpevněné plochy vedené po pozemcích ve vlastnictví Obce Hřivínův Újezd. V místě je možné napojení na vodovod, kanalizaci a přípojky NN.

Dle schváleného územního plánu se pozemky nachází v zastavěném území obce v ploše SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Občanská vybavenost je v místě základní, ostatní je dostupné v cca 15 km vzdáleném Zlíně, nebo cca 10 km vzdálených Luhačovicích.

Dle mapy záplavových území Zlínského kraje se oceňované nemovitosti nenachází v záplavovém území.

2) Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti č.p. 286, který je součástí pozemku parc. č. St. 313 s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku v k.ú. a obci Otrokovice.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází poblíž centra města na ulici Dr. E. Beneše, v dobré docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti i městského úřadu. V bezprostřední blízkosti objektu je prodejna Kaufland s velkým parkovištěm, vlakové i autobusové nádraží atp. Otrokovice mají také dobré napojení na dálniční i železniční síť.

V místě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě (elektro, kanalizace, vodovod, plynovod). Přístup k objektu je zajištěn z veřejných komunikací (z ulice Dr. E. Beneše a třída Osvobození) ve vlastnictví Města Otrokovice.

Nemovité věci se nachází v zastavěném území obce, dle schválené územně plánovací dokumentace náleží do ploch "SU" - tj. plochy smíšené obytné.

Aktuálně není objekt užívaný, poslední účel užití byl kavárna se zázemím v 1.NP a kanceláře se zázemím ve 2.NP. Objekt splňuje standardní podmínky pro daný účel užití.

Dle mapy záplavových území Zlínského kraje se oceňované nemovitosti nenachází v záplavovém území.

## **C.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd**

1.1. Nemovité věci evidované na LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

#### **2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice**

2.1. Nemovité věci evidované na LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

2.1.1. Oceňované pozemky

2.1.2. Stavba č.p. 286 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2.1.2.1. Stavba č.p. 286

2.1.2.2. Dvorní přístavba

2.1.2.3. Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky

2.1.2.4. Plot zděný

2.1.2.5. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

2.1.2.6. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd**

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky

## 2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

### 2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Objekt č.p. 286 s příslušenstvím

### 2.2. Výnosová hodnota

2.2.1. Objekt č.p. 286 s příslušenstvím

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### D.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

##### 1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Hřivínův Újezd  
763 07 Hřivínův Újezd  
Kraj: Zlínský  
Okres: Zlín  
Obec: Hřivínův Újezd  
Katastrální území: Hřivínův Újezd  
Počet obyvatel: 522

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 541,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně (Luhačovice)	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 529,00\ Kč/m^2}$



## 2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

Název předmětu ocenění: Objekt občanské vybavenosti č.p. 286

Adresa předmětu ocenění: Dr. E. Beneše 286  
765 02 Otrokovice

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec: Otrokovice

Katastrální území: Otrokovice

Počet obyvatel: 17 634

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 541,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{3\ 379,00\ Kč/m^2}$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,862$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,939$

### 1.1. Nemovité věci evidované na LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

Jedná se o pozemky parc. č. 2228/1, 2228/12 a 2228/19 (dle KN vše trvalý travní porost), evidované na LV č. 630 pro k.ú. a obec Hřivínův Újezd.

Pozemky se nachází v okrajové části obce na vyvýšeném místě s výhledem do volné krajiny, v příznivé docházkové vzdálenosti k zastávce hromadné dopravy a do centra obce. Jedná se o nově budovanou lokalitu 8 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů s páteřní komunikací na oceňovaném pozemku parc. č. 2228/1 (zpevněno drceným kamenivem, ale prozatím bez krytu, tj. bez asfaltu / betonu).

Příjezd a přístup k pozemkům je ze silnice ve vlastnictví Zlínského kraje přes komunikace a zpevněné plochy vedené po pozemcích ve vlastnictví Obce Hřivínův Újezd. V místě je možné napojení na vodovod, kanalizaci a přípojky NN.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,939$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,939 = 0,939$**

#### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 529,-	0,939		1 435,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2228/12	783	1 435,73	1 124 176,59
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2228/19	536	1 435,73	769 551,28
Stavební pozemky - celkem			1 319		<b>1 893 727,87</b>

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem (kamenivo)	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu (bez krytu)	-0,03
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,231}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	1 529,-	0,231 1,000	353,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	2228/1	1 328	353,20	469 049,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 328		<b>469 049,60</b>

**Nemovitě věci evidované na LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd - = 2 362 777,47 Kč zjištěná cena celkem**

## 2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,936}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,865}$$

## 2.1. Nemovité věci evidované na LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

### 2.1.1. pozemky

Jedná se o pozemek parc. č. St. 313, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1005 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 286, občanská vybavenost a pozemek parc. č. 2774/4, zahrada o výměře 625 m<sup>2</sup>, užívaný ve funkčním celku, evidované na LV č. 7924 pro k.ú. a obec Otrokovice.

V místě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě (elektro, kanalizace, vodovod, plynovod). Přístup k objektu je zajištěn z veřejných komunikací (z ulice Dr. E. Beneše a třída Osvobození) ve vlastnictví Města Otrokovice.

Nemovité věci se nachází v zastavěném území obce, dle schválené územně plánovací dokumentace náleží do ploch "SU" - tj. plochy smíšené obytné.

### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_p = \mathbf{0,865}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,865 = \mathbf{0,865}$$

## Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	3 379,-	0,865		2 922,84	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 313	1 005	2 922,84	2 937 454,20
§ 4 odst. 1	zahrada	2774/4	625	2 922,84	1 826 775,-
Stavební pozemky - celkem			1 630		<b>4 764 229,20</b>

### 2.1.2. Stavba č.p. 286 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

#### Ocenění nákladovým způsobem

##### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### 2.1.2.1. Stavba č.p. 286

Jedná se o nárožní částečně podsklepenou dvoupodlažní stavbu, zastřešenou valbovou střechou.

Základy jsou betonové s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou provedeny tradičním způsobem, tj. vyzděny a oboustranně povrchově upraveny, fasáda je zateplená a opatřená tenkovrstvou probarvenou omítkou. Stropy jsou převážně s rovným omítaným podhledem, střecha je sedlová s valbami, krytina je tašková. Podlahy v komerčních prostorách jsou převážně z keramických dlažeb, v kancelářích zátěžové koberce nebo vinyl, v příslušenství z keramických dlažeb, ve sklepě je cementový potěr. Klempířské konstrukce jsou provedeny z titanzinkového plechu. Okna jsou plastová se zasklením izolačním sklem. Dveře jsou dřevěné nebo laminované do obložkových nebo ocelových zárubní. Elektroinstalace je světelná, třífázová s pojistkami a jističi. Odpadní vody ze soc. zařízení a kuchyně jsou svedeny do obecní kanalizace. Voda je odebírána z obecního vodovodu. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, teplá voda je připravována v zásobníkových ohřivačích. Prostory jsou klimatizovány.

Dispoziční řešení:

- v 1. PP: 2x sklep / sklad;
- v 1. NP: kavárna s příslušenstvím a terasou / zahrádkou, kancelář, soc. zařízení pro muže a ženy; samostatný vstup do 2.NP, schodiště;
- v 2. NP: kanceláře se zázemím, schodiště;
- půdní prostor

Stáří stavby:

Dům je dle dostupných informací užíván asi od roku 1935.

Stav objektu:

Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, dům byl v roce 2021 kompletně rekonstruován a modernizován.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123  
Nemovitá věc není součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	47,00 m <sup>2</sup>	2,65 m	124,55
1.NP	237,00 m <sup>2</sup>	2,95 m	699,15
2.NP	237,00 m <sup>2</sup>	2,95 m	699,15
Součet	<b>521,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 522,85</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,522,85 / 521,00 = 2,92$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $521,00 / 3 = 173,67$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	2145	=	2 145,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	2 145,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 145,00 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	tašková krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vícevrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním sklem	N	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, zátěžové koberce,	S	100



	vinyl		
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	klimatizace, odvětrání soc. zařízení, datové rozvody atp.	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	100	1,54	8,93
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,61
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0361</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>): = 2 669,-

Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9580
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0361
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 781,04</b>
<b>Plná cena:</b> 2 145,00 m <sup>3</sup> * 7 781,04 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>16 690 330,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 89 / 180 = 49,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 49,4 % / 100)

\* 0,506

**Stavba č.p. 286 - věcná hodnota**

= **8 445 307,38 Kč**

#### 2.1.2.2. Dvorní přístavba

Ve dvorní části je provedena jednopodlažní zděná stavba zastřešená sedlovou střechou, která tvoří příslušenství ke stavbě hlavní. Tato stavba byla v rámci rekonstrukce hlavního objektu také rekonstruována a modernizována, k datu místního šetření nebyla užívána.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: C. obchod, prodejny (společné stravování)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	276,00 m <sup>2</sup>	2,45 m	676,20
Součet	<b>276,00 m<sup>2</sup></b>		<b>676,20</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 676,20 / 276,00 = 2,45 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 276,00 / 1 = 276,00 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	925	=	925,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	925,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>925,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,20	100	1,00	7,20
2. Svislé konstrukce	S	17,10	100	1,00	17,10
3. Stropy	S	6,40	100	1,00	6,40
4. Krov, střecha	S	8,00	100	1,00	8,00
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,20	100	1,00	7,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	P	4,20	100	0,46	1,93
15. Vytápění	P	5,00	100	0,46	2,30
16. Elektroinstalace	S	5,40	100	1,00	5,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,60	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	4,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,03
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,7203</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 996,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$ :	*	0,9439
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,80/PVP)$ :	*	1,4429
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,7203
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 460,13</b>
<b>Plná cena:</b> 925,00 m <sup>3</sup> * 6 460,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 975 620,25 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
<b>Dvorní přístavba - věcná hodnota</b>	<b>= 2 987 810,13 Kč</b>

### 2.1.2.3. Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$46 * 1,5 = 69,00 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	= 290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 3,0690
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	= <b>890,01</b>
<b>Plná cena:</b> 69,00 m <sup>2</sup> * 890,01 Kč/m <sup>2</sup>	<b>= 61 410,69 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$  \* 0,750

**Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky - věcná hodnota = 46 058,02 Kč**

### 2.1.2.4. Plot zděný

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

10,50 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	= 1 135,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 3,0690

Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>3 483,32</b>
<b>Plná cena:</b> 10,50 m <sup>2</sup> * 3 483,32 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>36 574,86 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)	*	<b>0,925</b>
<b>Plot zděný - věcná hodnota</b>	=	<b>33 831,75 Kč</b>

#### 2.1.2.5. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výměra:** 1,00 ks

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 600,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>11 048,40</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 11 048,40 Kč/ks	=	<b>11 048,40 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 30 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	<b>0,900</b>
<b>Vrata ocelová s dřevěnou výplní - věcná hodnota</b>	=	<b>9 943,56 Kč</b>

#### 2.1.2.6. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výměra:** 1,00 ks

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
--	---	---------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>4 603,50</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 4 603,50 Kč/ks	=	<b>4 603,50 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 30 = 10,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$	*	0,900
<b>Vrátka ocelová s dřevěnou výplní - věcná hodnota</b>	=	<b>4 143,15 Kč</b>

#### Rekapitulace nákladových cen:

2.1.2.1. Stavba č.p. 286	=	8 445 307,38 Kč
2.1.2.2. Dvorní přístavba	=	2 987 810,13 Kč
2.1.2.3. Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky	=	46 058,02 Kč
2.1.2.4. Plot zděný	=	33 831,75 Kč
2.1.2.5. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	=	9 943,56 Kč
2.1.2.6. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	=	4 143,15 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **11 527 093,99 Kč**

#### Ocenění výnosovým způsobem

Pro výpočet výnosové hodnoty znalec použil obvyklé nájemné v obdobných prostorách v okolí. Pro ocenění znalec uvažuje s obvyklým nájemným pro komerční plochy v 1.NP ve výši 3600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a pro kancelářské prostory ve 2.NP ve výši 3000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok; za sklady / sklepní prostory v 1.PP objektu ve výši 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a plochy ve dvorní přístavbě nájemné ve výši 900,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,3 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,80 %

#### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
komerční plochy 1.NP vč. zázemí	205,60	3 600,-	61 680,-	740 160,-
kanceláře 2.NP vč. zázemí	167,60	3 000,-	41 900,-	502 800,-

sklady 1.PP	31,30	600,-	1 565,-	18 780,-
dvorní přístavba	197,50	900,-	14 812,50	177 750,-
Výnosy celkem				1 439 490,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 439 490,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	4 764 229,20 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 630,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	513,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 499 416,92 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 74 970,85 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 439 490,00 \* 40 % - 575 796,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 788 723,15 Kč

Míra kapitalizace 6,80 % / 6,80 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 11 598 870,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 527 093,99 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 11 598 870,00 Kč

Rozdíl R = 71 776,01 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

CV \* 1,15 = 13 338 700,50 Kč

**Stavba č.p. 286 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 13 338 700,50 Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice - rekapitulace**

**2.1.1. Pozemky: 4 764 229,20 Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice - zjištěná cena celkem = 18 102 929,70 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

#### 1.1. Hodnota pozemků

##### 1.1.1. Pozemky

###### Porovnávací metoda

**Porovnávací metoda** je založena na srovnávání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití této metody je tedy možné pouze za předpokladu možnosti přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřitelným informačním databázím. Metoda obecně spočívá ve stanovení cenového základu (vztaheného na jednotku zastavěné plochy, obestavěného prostoru nebo m<sup>2</sup> v případě pozemku), který zpravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovité věci, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

**Oceňované pozemky** se nachází v okrajové části obce na vyvýšeném místě s výhledem do volné krajiny, v příznivé docházkové vzdálenosti k zastávce hromadné dopravy a do centra obce.

Jedná se o nově budovanou lokalitu 8 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů s páteřní komunikací na jednom z oceňovaných pozemků parc. č. 2228/1 (prozatím bez krytu, tj. bez asfaltu / betonu). Tento pozemek, za podmínky, že stavba inženýrských sítí a komunikace bude provedena v náležitě kvalitě a řádně zkolaudována bez vad a nedostatků, obec Hřivínův Újezd převezme do vlastnictví za symbolickou cenu (1,- Kč).

Dle schváleného územního plánu se pozemky nachází v zastavěném území obce v ploše SV - plochy smíšené obytné venkovské.



**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** 1. Pozemek, p.č.: 34/1  
**Lokalita:** Hřivínův Újezd  
**Popis:** Pozemek parc.č. 34/1 v k.ú. Hřivínův Újezd  
 Výměra 750 m<sup>2</sup>  
 Číslo řízení: V-6923/2022-705

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - CI z roku 2022, ceny stavebních pozemků trvale rostou	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 799 000	750	2 398,67	1,05	2 518,60

**Název:** 2. Pozemek, p.č.: 2228/10  
**Lokalita:** Hřivínův Újezd  
**Popis:** Pozemek parc.č. 2228/10 v k.ú. Hřivínův Újezd  
 Výměra 792 m<sup>2</sup>  
 Číslo řízení: V-1634/2022-705

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - CI z roku 2022, ceny stavebních pozemků trvale rostou	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 054 000	792	2 593,43	1,05	2 723,10

**Název:** 3. Pozemek, p.č.: 2228/2  
**Lokalita:** Hřivínův Újezd  
**Popis:** Pozemek parc.č. 2228/2 v k.ú. Hřivínův Újezd  
 Výměra 752 m<sup>2</sup>  
 Číslo řízení: V-4311/2022-705

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00

možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - CI z roku 2022, ceny stavebních pozemků trvale rostou	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 955 000	752	2 599,73	1,05	2 729,72

**Název:** 4. Pozemek, p.č.: 2228/13  
**Lokalita:** Hřivínův Újezd  
**Popis:** Pozemek parc.č. 2228/13 v k.ú. Hřivínův Újezd  
Výměra 515 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-6982/2022-705

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - CI z roku 2022, ceny stavebních pozemků trvale rostou	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 545 000	515	3 000,00	1,05	3 150,00

**Název:** 5. Pozemek, p.č.: 2381/1  
**Lokalita:** Březnice u Zlína  
**Popis:** Pozemek parc.č. 2381/1 v k.ú. Březnice u Zlína  
Výměra 927 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-2585/2023

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - lepší poloha (k.ú. sousedící se Zlínem)	0,95
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 800 000	927	4 099,24	0,95	3 894,28

**Název:** 6. Pozemek, p.č.: 241/6  
**Lokalita:** Březolupy  
**Popis:** Pozemek parc.č. 241/6 v k.ú. Březolupy  
Výměra 630 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-2059/2023-711

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - srovnatelná poloha	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	630	2 380,95	1,00	<b>2 380,95</b>

**Název:** 7. Pozemek, p.č.: 124/37  
**Lokalita:** Provodov  
**Popis:** Pozemek parc.č. 124/37 v k.ú. Provodov na Moravě  
Výměra 1000 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-5442/2023-705

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - mírně větší výměra pozemku	1,10
poloha pozemku - srovnatelná poloha	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00




<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 200 000	1 000	2 200,00	1,10	<b>2 420,00</b>

**Název:** 8. Pozemek, p.č.: 129/24  
**Lokalita:** Sazovice  
**Popis:** Pozemek parc.č. 129/24 v k.ú. Sazovice  
Výměra 608 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-1328/2023-705

**Koeficienty:**


redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00
poloha pozemku - srovnatelná poloha	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - x	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00

úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 598 400	608	2 628,95	1,00	2 628,95	

**Název:** 9. Pozemek, p.č.: 1187/3  
**Lokalita:** Tečovice  
**Popis:** Pozemek parc.č. 1187/3 v k.ú. Tečovice  
Výměra 760 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-1222/2023-705

**Koeficienty:**


redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00			
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00			
poloha pozemku - lepší poloha (k.ú. sousedící se Zlínem)		0,95		
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00			
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00			
intenzita využití poz. - x	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00			

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 800 000	760	3 684,21	0,95	3 500,00	

**Název:** 10. Pozemek, p.č.: 923/31  
**Lokalita:** Velký Ořechov  
**Popis:** Pozemek parc.č. 923/31 v k.ú. Velký Ořechov  
Výměra 920 m<sup>2</sup>  
Číslo řízení: V-8664/2022-705

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00			
velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku	1,00			
poloha pozemku - lepší poloha (k.ú. sousedící se Zlínem)		0,95		
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00			
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00			
intenzita využití poz. - x	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - CI z 10/2022,				
ceny stavebních pozemků trvale rostou		1,05		

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 630 000	920	2 858,70	1,00	2 858,70	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 380,95 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	<b>2 880,43 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 894,28 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Z uvedených porovnávaných nemovitostí je zřejmé obvyklé cenové rozpětí jednotkových cen stavebních pozemků situovaných v dané, případně srovnatelných lokalitách v daném regionu, a to v intervalu od 2 400,- do 3 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Porovnávací hodnota je odvozena z redukovaných cen vybraných porovnávaných nemovitostí na střední úrovni **2 880,- Kč/m<sup>2</sup>**.

\* Pozemek parc. č. 2228/1 je přístupovým pozemkem pro všechny pozemky v dané lokalitě. Tento pozemek (za podmínky, že stavba inženýrských sítí a komunikace bude provedena v náležitě kvalitě a řádně zkolaudována bez vad a nedostatků) obec Hřivínův Újezd převezme do vlastnictví za symbolickou cenu (1,- Kč).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	2228/1	1328	0,00		1
trvalý travní porost	2228/12	783	2 880,00		2 255 040
trvalý travní porost	2228/19	536	2 880,00		1 543 680
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 647</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 798 721</b>

## 2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

### 2.1. Porovnávací hodnota

#### 2.1.1. Objekt č.p. 286 s příslušenstvím

**Porovnávací metoda** je založena na srovnávání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití této metody je tedy možné pouze za předpokladu možnosti přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřitelným informačním databázím. Metoda obecně spočívá ve stanovení cenového základu (vztaheného na jednotku zastavěné plochy, obestavěného prostoru nebo m<sup>2</sup> v případě pozemku), který zpravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovité věci, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

**Oceňovaná nemovitá věc – objekt č.p. 286 s příslušenstvím:**

<b>Užitná plocha:</b>	404,50 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 145,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 630,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** 1. Otrokovice č.p. 1075; stavba občanského vybavení  
**Lokalita:** Otrokovice  
**Popis:** Stavba:  
 Zděný jednopodlažní objekt občanského vybavení v Otrokovicích, průměrný stavebně technický stav, dobrá poloha pro daný účel užití.  
 Pozemky:  
 - parcela č. St. 1166, 250 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří  
 součástí je stavba: Otrokovice, č.p. 1075, obč. vyb.  
 - parcela č. 220/9, 168 m<sup>2</sup>, zahrada

<b>Pozemek:</b>	418,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	385,00 m <sup>3</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	112,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - podlahová plocha je výrazně menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná poloha	1,00
K4 Příslušenství - bez příslušenství	1,05
K5 Celkový stav - starší objekt v horším tech. stavu	1,10
K6 Vliv velikosti pozemku	
- plocha pozemku ve FC je výrazně menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - subjektivní názor znalce	1,10



**Zdroj: V-4515/2023-705**

Číslo řízení: V-4515/2023-705

Vklad povolen: 28.06.2023

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 28.06.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 325 700	90,00	36 952	1,26	46 560

**Název:** 2. Masarykovo náměstí 70, Napajedla, víceúčelová stavba

**Lokalita:** Napajedla

**Popis:** Stavba:

Zděný jednopodlažní objekt občanského vybavení v Napajedlech, dobrý stavebně technický stav, dobrá poloha pro daný účel užití.

Pozemky:

- parcela č.St. 94/1, 506 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří  
součástí je stavba: Napajedla, č.p. 70, víceúčelová stavba;
- parcela č. 67/1, 134 m<sup>2</sup>, zahrada

**Pozemek:** 640,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1 355,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 275,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 335,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - podlahová plocha je menší 0,95

K3 Poloha - srovnatelná poloha 1,00

K4 Příslušenství - bez příslušenství 1,05

K5 Celkový stav - objekt ve srovnatelném technickém stavu  
1,00

K6 Vliv velikosti pozemku - plocha pozemku ve FC je výrazně menší  
1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - subjektivní názor znalce 0,90

Číslo řízení: V-6076/2023-705

Vklad povolen: 23.8.2023



**Zdroj: V-6076/2023-705**

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 23.08.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
14 990 000	275,00	54 509	0,99	<b>53 964</b>

**Název:** 3. Otrokovice, tř. Spojenců 1960, nebytová jednotka

**Lokalita:** Otrokovice

**Popis:** Stavba:

Novostavba zděného bytového domu v Otrokovících, obsahuje 25 bytů a 2 nebytové prostory, výborný stavebně technický stav, dobrá poloha pro daný účel užití.

**Pozemek:** 212,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 42,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - podlahová plocha je výrazně menší 0,85

K3 Poloha - srovnatelná poloha 1,00

K4 Příslušenství - bez příslušenství 1,05

- K5 Celkový stav - objekt v lepším technickém stavu 0,90  
 K6 Vliv velikosti pozemku - nehodnotí se 1,00  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - subjektivní názor znalce 0,85



Zdroj: V-10926/2023-705

Číslo řízení: V-10926/2023-705

Vklad povolen: 23.01.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.01.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 870 640	42,00	68 349	0,68	46 477

**Název:** 4. Napajedla, Palackého 97, nebytová jednotka

**Lokalita:** Napajedla

**Popis:** Stavba:

Stavba zděného bytového domu v Napajedlech, obsahuje 12 bytů a 6 nebytových prostor a 10 garáží, výborný stavebně technický stav, dobrá poloha pro daný účel užití.

**Pozemek:** 839,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 73,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

- K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00  
 K2 Velikosti objektu - podlahová plocha je výrazně menší 0,85  
 K3 Poloha - srovnatelná poloha 1,00  
 K4 Příslušenství - bez příslušenství 1,05  
 K5 Celkový stav - objekt ve srovnatelném technickém stavu 1,00  
 K6 Vliv velikosti pozemku - nehodnotí se 1,00  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - subjektivní názor znalce 0,90



Zdroj: V-10488/2023-705

Číslo řízení: V-10488/2023-705

Vklad povolen: 12.01.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.01.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 040 300	73,00	55 347	0,80	44 278

**Název:** 5. Otrokovice, Olbrachtova

**Lokalita:** Napajedla

**Popis:** Prodej obchodního prostoru 130 m<sup>2</sup> Olbrachtova, Otrokovice  
 6 950 000 Kč

Nabízíme Vám objekt v centru Otrokovic s výměrou 130 m<sup>2</sup> a vlastním parkováním až pro 5 aut. Objekt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2022 - nové rozvody



elektriny, vody, plynu a odpadů, výměna podlah, konstrukcí a nová výmalba, zateplení fasády, výměna vstupních dveří a otvorů, výměna střešní konstrukce a podřezání objektu proti případné vlhkosti. Dále byl upraven terén v okolí budovy, vyměněna dlažba, doplněny designové prvky.

Objekt je vytápěn plynovým kotlem, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vnitřní prostor a okolí je monitorován kamerovým systémem.

**Pozemek:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - podlahová plocha je menší 0,90

K3 Poloha - srovnatelná poloha 1,00

K4 Příslušenství - bez příslušenství 1,05

K5 Celkový stav - objekt ve srovnatelném technickém stavu 1,00

K6 Vliv velikosti pozemku - nehodnotí se 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - subjektivní názor znalce 0,95

Nabídková cena - S reality.cz 03/2024



**Zdroj: Sreality.cz**

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
nabídka 03/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 950 000	130,00	53 462	0,81	<b>43 304</b>

**Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí.**

Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, koeficient je VĚTŠÍ než 1.

Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově HORŠÍ, koeficient je MENŠÍ než 1.

Minimální jednotková porovnávací cena	43 304 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 917 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	53 964 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena 46 917 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 404,50 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 18 977 927 Kč**

## 2.2. Výnosová hodnota

### 2.2.1. Objekt č.p. 286 s příslušenstvím

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Požadovaná výnosnost byla znalcem určena na základě posouzení základních podnikatelských možností nemovitosti a expertního odhadu jejího vývoje v budoucnosti.

Znalec stanovil míru kapitalizace na 6 % (nemovitost s výhodnou polohou v rámci města, ve výborném stavebně technickém stavu po provedené rekonstrukci a s rozvojovými možnostmi).

Pro výpočet výnosové hodnoty znalec použil obvyklé nájemné v obdobných prostorách v okolí. Pro ocenění znalec uvažuje s obvyklým nájemným pro komerční plochy v 1.NP ve výši 3600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a pro kancelářské prostory ve 2.NP ve výši 3000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok; za sklady / sklepní prostory v 1.PP objektu ve výši 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a plochy ve dvorní přístavbě nájemné ve výši 900,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Z odhadovaného nájemného znalec odečítá 10 % jako ztrátu z nájemného (míra obsazenosti 90 %). Náklady na provoz, údržbu, pojištění, daň a správu znalec odhaduje odborným odhadem ve výši 15 % z hrubého příjmu z nájmu, tj. cca 195 000,- Kč/rok.

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	komerční plochy 1.NP vč. zázemí	206	3 600	61 680	740 160	6,00
2.	Kancelářské prostory	kanceláře 2.NP vč. zázemí	168	3 000	41 900	502 800	6,00
3.	Skladovací prostory	sklady 1.PP	31	600	1 565	18 780	6,00
4.	Ostatní prostory	dvorní přístavba	198	900	14 813	177 750	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 439 490</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	602
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	2 391
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 439 490
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 295 541

<b>Náklady (za rok)</b>			
Náklady na provoz, údržbu, pojištění, daň a správu	15,00 % * Nh	Kč/rok	194 331
Náklady celkem	V	Kč/rok	194 331
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	1 101 210
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>18 353 500</b>

## D.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd

1.1. Nemovité věci evidované na LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd	2 362 777,- Kč
1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd - celkem:	<b>2 362 777,- Kč</b>

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 362 780,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistašedesátdvatisícšedsmsetosmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>2 362 780 Kč</b>
slovy: Dvamilionytřistašedesátdvatisícšedsmsetosmdesát Kč	

#### 2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

2.1. Nemovité věci evidované na LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice	18 102 930,- Kč
2.1.1. Oceňované pozemky	4 764 229,20 Kč
2.1.2. Stavba č.p. 286 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	13 338 700,- Kč
Výnosová hodnota:	11 598 870,- Kč
Nákladová cena:	11 527 093,99 Kč
2.1.2.1. Stavba č.p. 286	8 445 307,- Kč
2.1.2.2. Dvorní přístavba	2 987 810,- Kč
2.1.2.3. Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky	46 058,- Kč
2.1.2.4. Plot zděný	33 832,- Kč
2.1.2.5. Vrata ocelová s dřev. výplní	9 944,- Kč
2.1.2.6. Vrátko ocelová s dřev. výplní	4 143,- Kč
	= 11 527 093,99 Kč
	= 18 102 930,- Kč

2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice - celkem: **18 102 930,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem:**

**18 102 930,- Kč**

slovy: Osmnáctmilionůjednostodvatisícdevětsetřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>18 102 930 Kč</b>
slovy: Osmnáctmilionůjednostodvatisícdevětsetřicet Kč	

## **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

### **1. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd**

#### **1.1. Hodnota pozemků**

parc. č.	2228/1	1328 m <sup>2</sup>	0	1,- (Obec)
parc. č.	2228/12	783 m <sup>2</sup>	2 880,00,- Kč/m <sup>2</sup>	<b>2 255 040,- Kč</b>
parc. č.	2228/19	536 m <sup>2</sup>	2 880,00,- Kč/m <sup>2</sup>	<b>1 543 680,- Kč</b>

1.1.1. Pozemky

**3 798 721,- Kč**

**Cena obvyklá určená porovnávací metodou (zaokrouhleno):**

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 800 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč	

#### **Silné stránky**

- dobrá poloha v rámci regionu
- klidná lokalita s dobrou dostupností do Zlína
- pozemky na vyvýšeném místě s výhledem do volné krajiny
- dobrá dopravní dostupnost lázeňského města Luhačovice

#### **Slabé stránky**

- v obci je pouze základní občanská vybavenost
- přístupová komunikace není zcela dokončena
- zastupitelstvo obce Hřivínův Újezd prozatím nevydalo žádné usnesení a ani jiný písemný souhlas s převzetím inženýrských sítí a komunikace

## 2. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice

### 2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Objekt č.p. 286 s příslušenstvím 18 977 927,- Kč

### 2.2. Výnosová hodnota

2.2.1. Objekt č.p. 286 s příslušenstvím 18 353 500,- Kč

Porovnávací hodnota	18 977 927 Kč
Výnosová hodnota	18 353 500 Kč
Z toho hodnota pozemku	3 798 721 Kč

**Tržní hodnota určená kombinací porovnávacího a výnosového způsobu ocenění (zaokrouhleno):**

<b>Tržní hodnota</b>	<b>18 500 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Osmnáctmilionůpětsettisíc Kč	

### Silné stránky

- dobrá poloha v rámci města
- dobrá vybavenost obce, kompletní infrastruktura v lokalitě
- bezproblémový přístup, dobrá dostupnost veřejnou dopravou
- v blízkosti je napojení na dálniční i železniční síť
- prostory v objektu s dobře pronajmutelnou dispozicí
- rozvojové možnosti (velká půda s možností rozšíření užitných ploch)
- nadstandardní výměra pozemku ve funkčním celku
- dostatek parkovacích míst na vlastním pozemku

### Slabé stránky

- nezjištěny

### Komentář ke stanovení výsledné hodnoty

S obdobnými nemovitostmi se na trhu běžně obchoduje.

Aktuálně přetrvává zvýšený počet nabídek nemovitostí k prodeji, doba prodeje se prodlužuje, poptávka se snižuje (vlivem zvýšení sazeb úvěrů, aktuálními ekonomickými a energetickými nejistotami). Ceny nemovitostí začínají stagnovat, místy i klesat. Tento trend dosud nebyl zaznamenán u stavebních pozemků, ceny stavebních pozemků trvale mírně rostou.

**Cena obvyklá odpovídá porovnávací hodnotě** a je určena na základě porovnání realizovaných cen vybraných nemovitostí situovaných v rámci dané lokality.

**Výnosová hodnota** vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

Při určení **tržní hodnoty** předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob pro určení **tržní hodnoty**, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsob porovnávací, způsob výnosový nebo způsob nákladový).

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení tržní hodnoty. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a porovnávací, které odráží zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (porovnávací přístup).

### **DPH z ceny nemovitých věcí:**

**Zákon o oceňování majetku ve svých ustanoveních neupravuje určování cen a hodnot z pohledu náležitostí daně z přidané hodnoty.**

Zákon o oceňování majetku pouze upravuje způsoby oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, přičemž dle ustanovení § 1 odstavec 2 se tento zákon nevztahuje na sjednávání cen. Skutečnost, že existuje DPH a předpisy, které ji upravují, však reflektuje a respektuje. Pokud se jedná o daň z přidané hodnoty, veškeré náležitosti s ní spojené (např. určení předmětu daně, osoby povinné k dani, stanovení základu daně, vymezení plnění, vyměření DPH, osvobození od daně atd.) se řídí ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

**Zákon o oceňování majetku náležitosti týkající se DPH neřeší a neřeší. Nezabývá se proto ani tím je-li, oceňovaná věc předmětem DPH, popřípadě je z DPH vyloučena nebo od ní osvobozena.**

Pro úplnost znalec uvádí, že obvyklá cena (tržní hodnota) určená v tomto znaleckém posudku je včetně DPH.

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

### **E.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena pozemků byla stanovena porovnáním realizovaných cen s přihlédnutím k silným a slabým stránkám nemovitosti.

Tržní hodnota staveb byla stanovena kombinací porovnávacího a výnosového způsobu ocenění s přihlédnutím k silným a slabým stránkám nemovitosti.

### **E.2. Kontrola postupu**

Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastní databáze porovnatelných cen nemovitých věcí, veřejně přístupné databáze a informace z realitních serverů.

Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách.

Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanoveny celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.

Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena (tržní hodnota).

## F. ZÁVĚR

### F.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadavatel požaduje vypracování znaleckého posudku za účelem **určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)** nemovitých věcí evidovaných na LV č. 630 pro k.ú. a obec Hřivínův Újezd a LV č. 7924 pro k.ú. a obec Otrokovice.

#### Nemovité věci evidované na LV č. 630 pro k.ú. a obec Hřivínův Újezd

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 800 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč	

#### Nemovité věci evidované na LV č. 7924 pro k.ú. a obec Otrokovice

<b>Tržní hodnota</b>	<b>18 500 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Osmnáctmilionůpětsettisíc Kč	

### F.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. Obvyklá cena pozemků byla stanovena porovnáním realizovaných cen, tržní hodnota staveb byla stanovena kombinací porovnávacího a výnosového způsobu ocenění.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mu nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmu předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
1. Mapové podklady a fotodokumentace Hřivínův Újezd	5
2. Mapové podklady a fotodokumentace Otrokovice	6
3. LV č. 630 k.ú. a obec Hřivínův Újezd	4
4. LV č. 7924 k.ú. a obec Otrokovice	3
5. Sdělení starosty Obce Hřivínův Újezd	1
6. Sdělení Městského úřadu Otrokovice	1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant a důvod jeho přibrání: Konzultant nebyl přibrán

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 072/2024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě, ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3485/94, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009347/2024.

V Lukově u Zlína 15.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

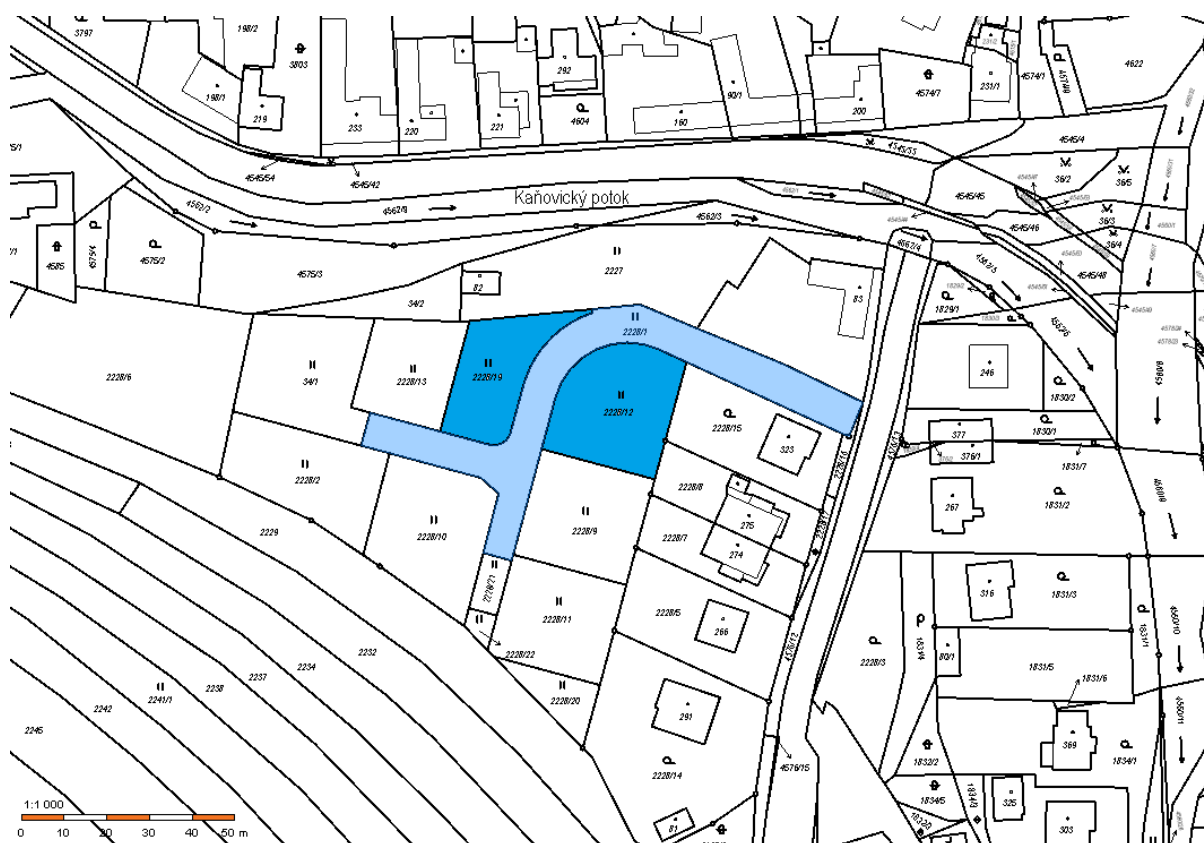
Ing. Jitka Černoušková  
Za Humny 439  
763 17 Lukov u Zlína



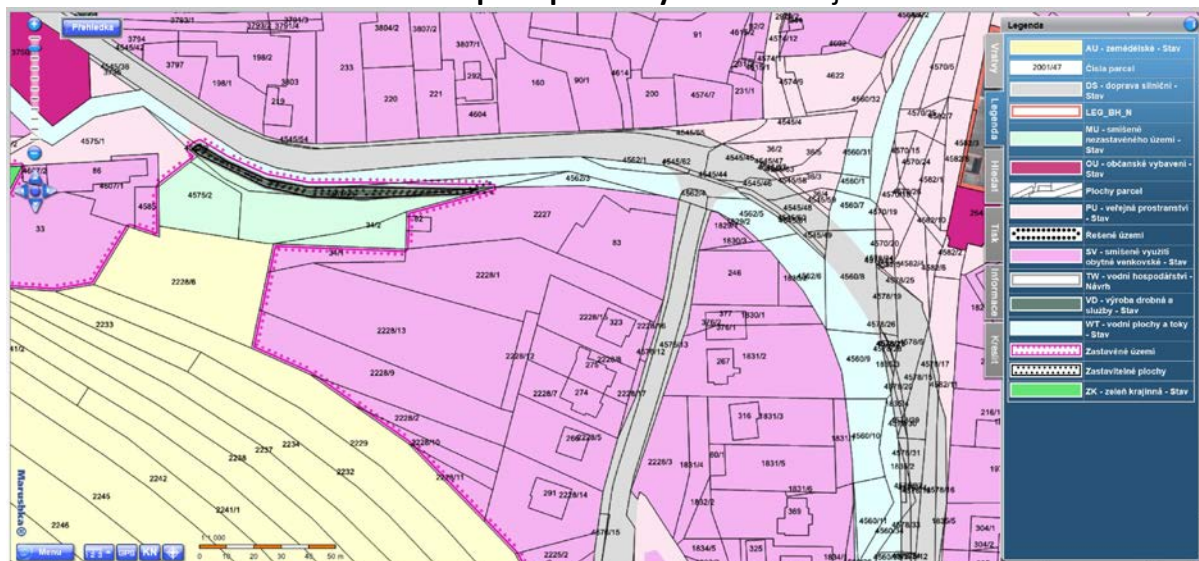




# Katastrální a ortofoto mapa - Hřivínův Újezd



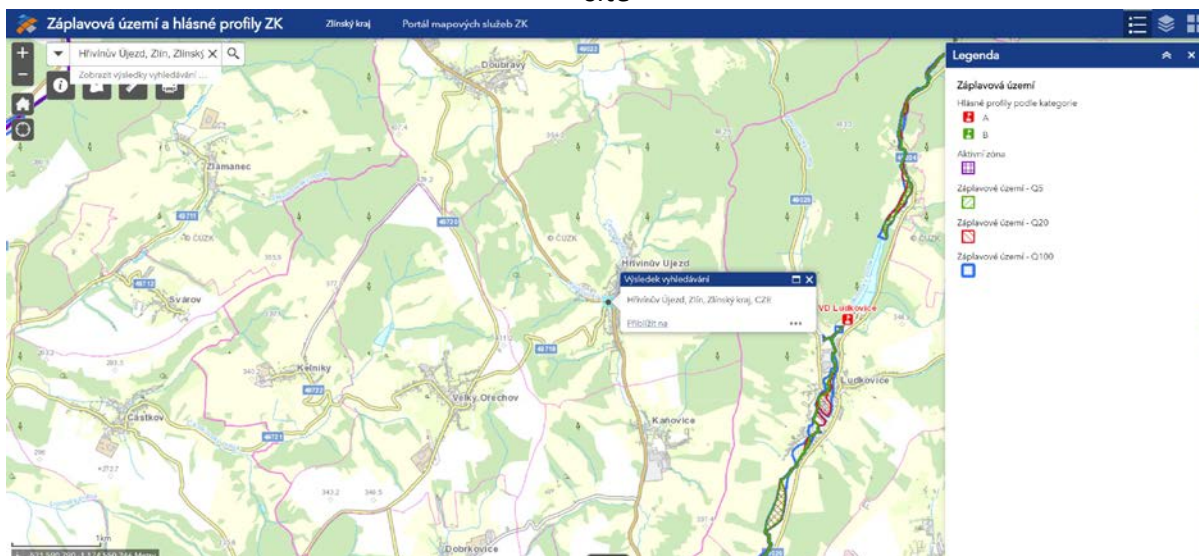
## Ostatní mapové podklady - Hřivínův Újezd



územní plán



sítě

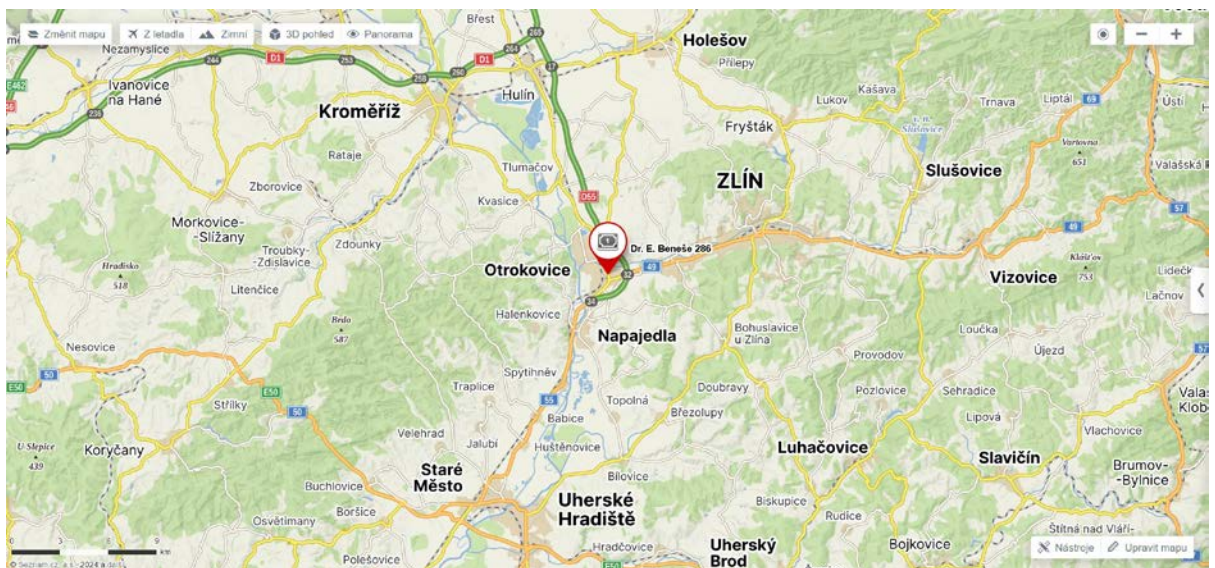
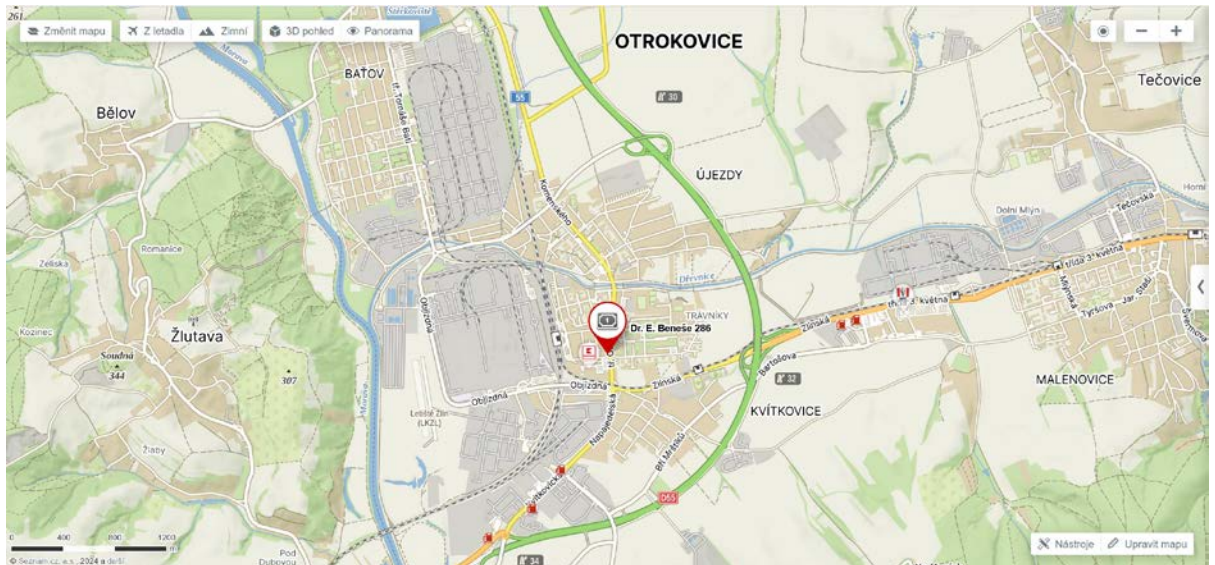


záplavová území

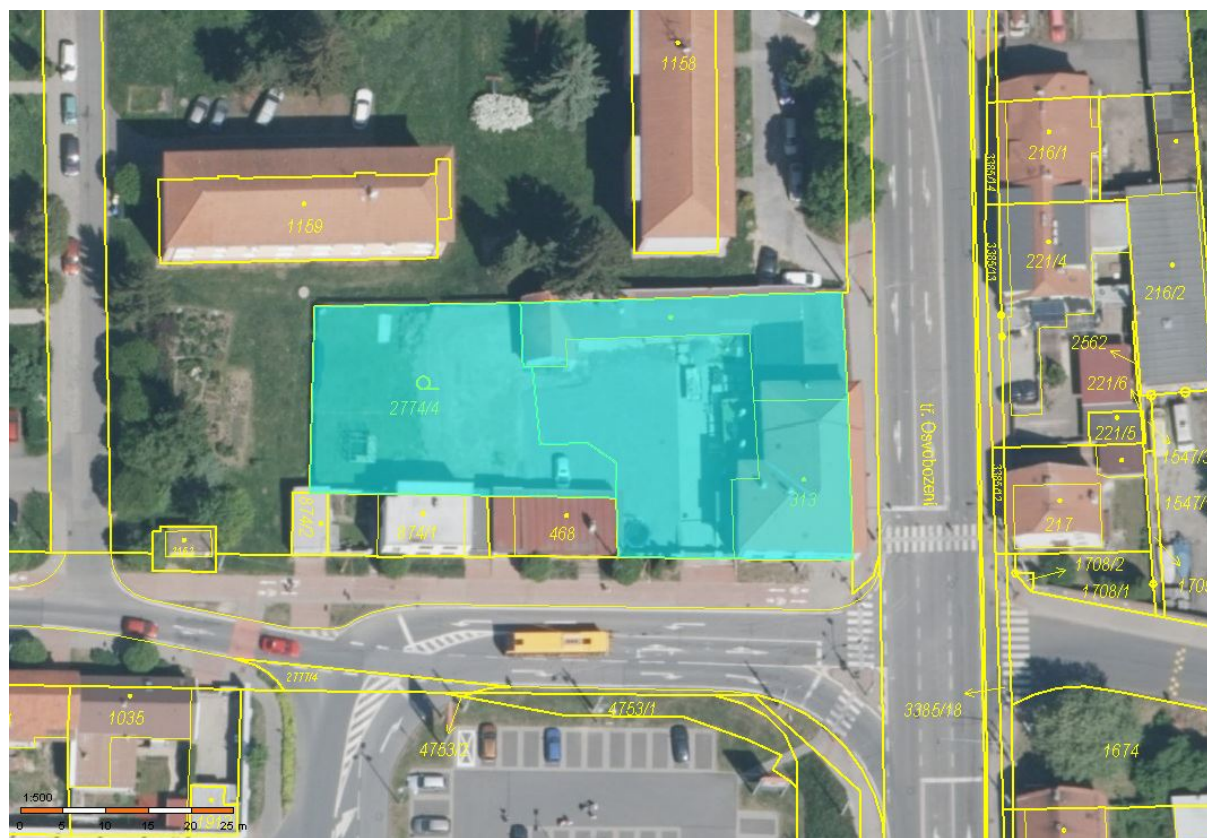
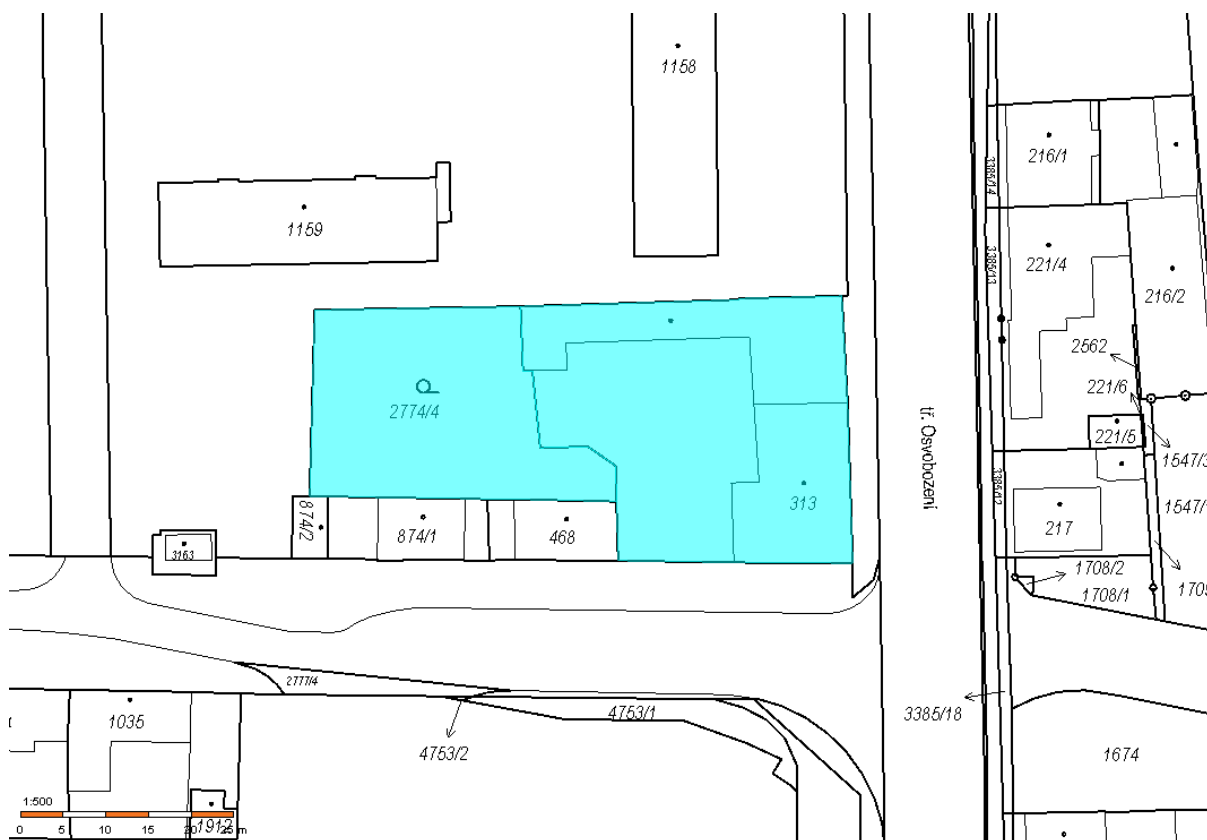
Fotodokumentace z místního šetření - Hřivínův Újezd



## Mapové podklady – Otrokovice



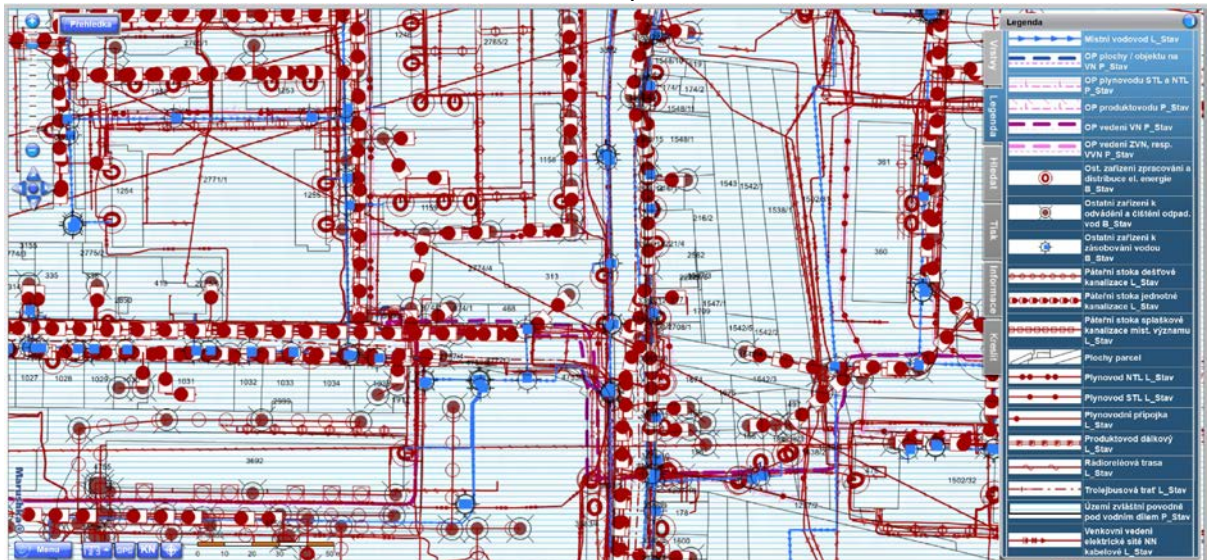
# Katastrální a ortofoto mapa – Otrokovice



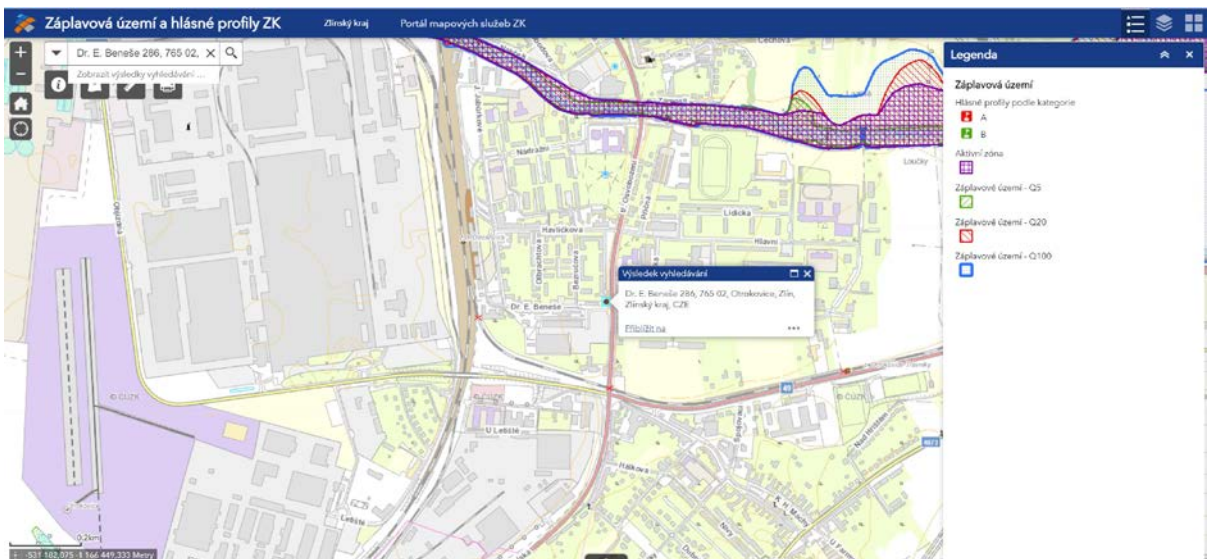
## Ostatní mapové podklady - Otrokovice



územní plán



sítě

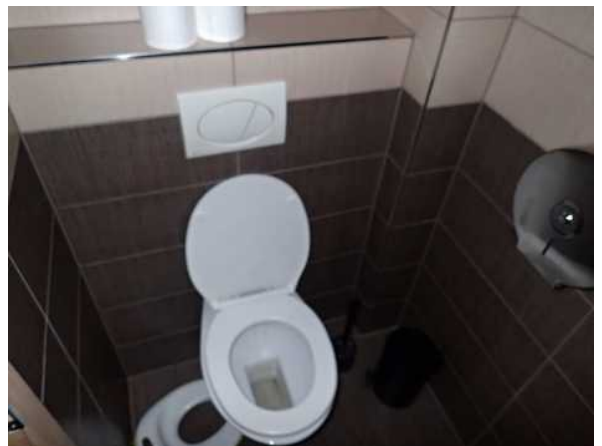


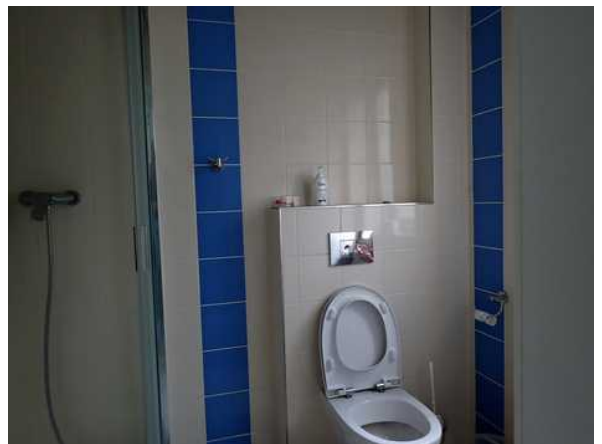
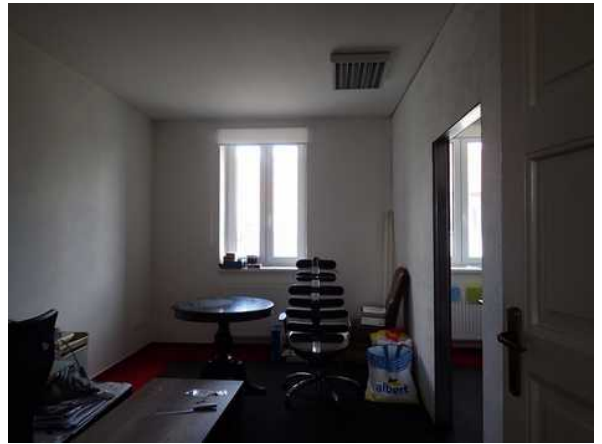
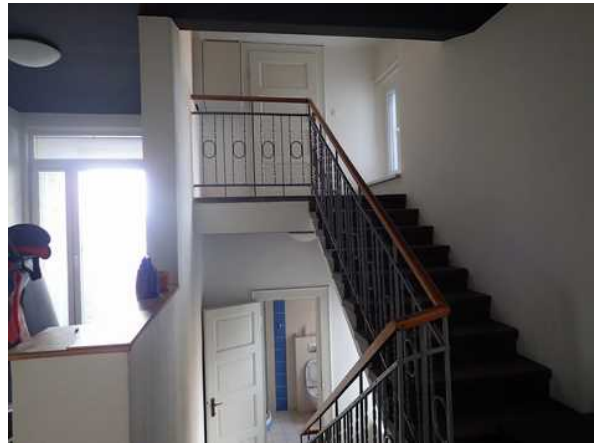
záplavová území

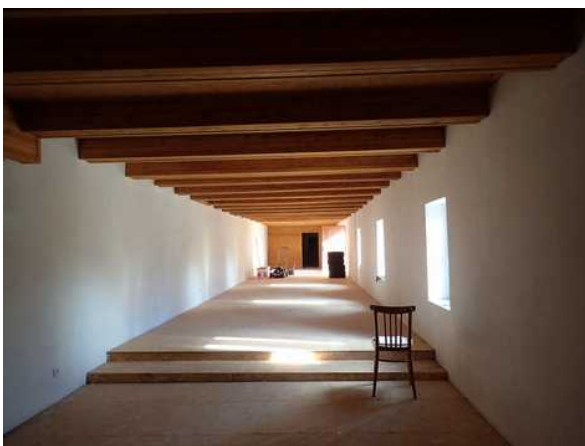
## Fotodokumentace z místního šetření - Otrokovice











**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 163EX 1097/23 pro Exekutorský úřad Nový Jičín  
Mgr. Ing. Monika Michlová

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585271 Hřivínův Újezd

Kat.území: 649163 Hřivínův Újezd

List vlastnictví: 630

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Avian a.s., Dr. E. Beneše 286, 76502 Otrokovice	25336916	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 2228/1	1328	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 2228/12	783	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 2228/19	536	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

Dluhy A

- na splacení jistiny úvěru ve výši 2.080.000,- Kč s příslušenstvím, řádná splatnost jistiny je 20.10.2023

- budoucí dle smlouvy do celkové výše 8.000.000,- Kč, vzniklé do 31.1.2042

Dluhy B

- budoucí do celkové výše 8.000.000,- Kč, vzniklé do 31.1.2042

Dluhy C

- budoucí z titulu smluvní pokuty do celkové výše 2.000.000,- Kč, vzniklé do 31.1.2042

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravaňská 453/11, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: 2228/1, Parcela: 2228/12, Parcela: 2228/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 07:58:33. Zápis proveden dne 18.05.2023; uloženo na prac. Zlín

V-3271/2023-705

Pořadí k 21.04.2023 07:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 07:58:33. Zápis proveden dne 18.05.2023; uloženo na prac. Zlín

V-3271/2023-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585271 Hřivínův Újezd

Kat.území: 649163 Hřivínův Újezd

List vlastnictví: 630

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

## Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 07:58:33. Zápis proveden dne 18.05.2023; uloženo na prac. Zlín

V-3271/2023-705

### o Zákaz zcizení a zatížení

v rozsahu dle smlouvy, do zániku zástavního práva

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: 2228/1, Parcela: 2228/12, Parcela: 2228/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 07:58:33. Zápis proveden dne 18.05.2023; uloženo na prac. Zlín

V-3271/2023-705

Pořadí k 21.04.2023 07:58

## D Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

### o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

dne 19.10.2023

- povinný: 1) Avian a.s., IČO 25336916

2) Bc. Malota Tomáš, r.č. 840318/4141

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: 2228/1, Parcela: 2228/12, Parcela: 2228/19

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 142 EX-00824/2023 -005 vydané soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Kocincem LL.M. se sídlem ve Frýdku-Místku ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2023 05:18:07. Zápis proveden dne 06.11.2023.

Z-5997/2023-705

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Avian a.s., Dr. E. Beneše 286, 76502 Otrokovice,

RČ/IČO: 25336916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 1097/23-7 ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 06:30:22. Zápis proveden dne 04.12.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5458/2023-804

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Avian a.s., r.č. 25336916

Povinnost k

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585271 Hřivínův Újezd

Kat.území: 649163 Hřivínův Újezd

List vlastnictví: 630

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

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: 2228/1, Parcela: 2228/12, Parcela: 2228/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163 EX-1097/2023 -8 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ing. Monikou Michlovou se sídlem v Novém Jičíně ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 06:30:22. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-6701/2023-705

## o Změna číslování parcel

geometrickým plánem č. 570-4046/2022 z p.č. 2228/13 a p.č. 2228/19 (která vznikla geometrickým plánem č. 564-3801/2021 z parcel p.č. 2228/1 a p.č. 2228/13)

*Povinnost k*

Parcela: 2228/19

---

*Plomby a upozornění**Číslo řízení**Vztah k*

## o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-10192/2023-705

V-10206/2023-705

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

o Smlouva kupní ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 14:34:18. Zápis proveden dne 15.07.2021.

V-7049/2021-705

Pro: Avian a.s., Dr. E. Beneše 286, 76502 Otrokovice

RČ/IČO: 25336916

---

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

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
2228/1	62441	128
	62451	1197
	64841	3
2228/12	62451	783
2228/19	62451	465
	64199	71

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

---

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585271 Hřivínův Újezd

Kat.území: 649163 Hřivínův Újezd

List vlastnictví: 630

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

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.12.2023 09:01:17

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://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 163EX 1097/23 pro Exekutorský úřad Nový Jičín  
Mgr. Ing. Monika Michlová

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585599 Otrokovice

Kat.území: 716731 Otrokovice

List vlastnictví: 7924

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Avian a.s., Dr. E. Beneše 286, 76502 Otrokovice	25336916	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 313	1005	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Otrokovice, č.p. 286, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 313				
P 2774/4	625	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

dluhy a budoucí dluhy ze zápůjčky do výše jistiny 14.000.000,- Kč  
další dluhy dle smlouvy do výše 25.000.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2030

Oprávnění pro

Podíl na pohledávce

Krkoška Martin Ing., Čtvrť Frant. Bartoše 323, Mladcová, 76001 Zlín, RČ/IČO: 850131/4525	3/14
Machalínek Tomáš Ing., Potoky 4314, 76001 Zlín, RČ/IČO: 700509/4184	2/14
Podzimek Jan Ing., Za Úvozem 827, Prštné, 76001 Zlín, RČ/IČO: 851212/4522	3/14
Štrupl Martin Ing., Václava Kuliška 1199, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 760905/0900	4/14
Žopek Tomáš, Mánesova 665, 76502 Otrokovice, RČ/IČO: 771019/3183	2/14

Povinnost k

Parcela: St. 313, Parcela: 2774/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 09:39:13. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Zlín

V-4521/2022-705

Pořadí k 09.05.2022 09:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 09:39:13. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Zlín

V-4521/2022-705

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585599 Otrokovice

Kat.území: 716731 Otrokovice

List vlastnictví: 7924

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

## Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 09:39:13. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Zlín

V-4521/2022-705

### o Zástavní právo smluvní

dluhy ze smlouvy o zápůjčce ve výši 1.500.000,- Kč a budoucí dluhy až do celkové výše 5.000.000,- Kč

*Oprávnění pro*

Creditmasters, spol. s r.o., Příkop 838/6, Zábřdovice,  
60200 Brno, RČ/IČO: 29280389

*Povinnost k*

Parcela: St. 313, Parcela: 2774/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 14:16:07. Zápis proveden dne 23.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4388/2023-705

Pořadí k 29.05.2023 14:16

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 14:16:07. Zápis proveden dne 23.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4388/2023-705

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 14:16:07. Zápis proveden dne 23.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4388/2023-705

### o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Creditmasters, spol. s r.o., Příkop 838/6, Zábřdovice,  
60200 Brno, RČ/IČO: 29280389

*Povinnost k*

Parcela: St. 313, Parcela: 2774/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 14:16:07. Zápis proveden dne 23.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4388/2023-705

Pořadí k 29.05.2023 14:16

D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

### o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585599 Otrokovice

Kat.území: 716731 Otrokovice

List vlastnictví: 7924

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

## Typ vztahu

dne 19.10.2023

- povinný: 1) Avian a.s., IČO 25336916
- 2) Bc. Malota Tomáš, r.č. 840318/4141

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravaňská 453/11, Mariánské Hory, 70900  
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: St. 313, Parcela: 2774/4

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 142 EX-00824/2023 -005 vydané soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Kocincem LL.M. se sídlem ve Frýdku-Místku ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2023 05:18:07. Zápis proveden dne 06.11.2023.  
Z-5997/2023-705

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Avian a.s., Dr. E. Beneše 286, 76502 Otrokovice,  
RČ/IČO: 25336916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 1097/23-7 ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 06:30:22. Zápis proveden dne 04.12.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5458/2023-804

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Avian a.s., r.č. 25336916

Povinnost k

Parcela: St. 313, Parcela: 2774/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163 EX-1097/2023 -8 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ing. Monikou Michlovou se sídlem v Novém Jičíně ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 06:30:22. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-6701/2023-705

### Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

#### o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-10192/2023-705

V-10206/2023-705

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Smlouva kupní ze dne 28.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2019 16:17:23. Zápis proveden dne 25.06.2019.

V-5032/2019-705

Pro: Avian a.s., Dr. E. Beneše 286, 76502 Otrokovice

RČ/IČO: 25336916





m ě s t o  
OTROKOVICE

**Městský úřad Otrokovice**  
**odbor majetku**  
**oddělení obecné správy majetku**



otrkvp24v00433

VAŠE ZNAČKA: ČÍSLO JEDNACÍ: SPISOVÁ ZNAČKA: VYŘIZUJE: TELEFON: E-MAIL: DATUM:	OTRK/OM/11112/2024/ZEMN OTRK/OM/111/2024/MAC Martina Zemanová, DiS. 577 680 205 zemanova@muotrokovice.cz 28.02.2024	Jitka Černoušková
---	--	-------------------

## Sdělení k žádosti

Vážená paní inženýrko,

k Vaší žádosti ze dne 26.02.2024 Vám sdělujeme, že na Vámi uvedené pozemky není s městem Otrokovice uzavřena žádná majetkoprávní smlouva na pacht, nájem či služebnost.

S pozdravem

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Martina Zemanová, DiS.  
referentka