

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 72628/2023

Obor/odvětví/specializace:

- ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 8423, k.ú. Otrokovice, obec Otrokovice, Zlínský kraj

Znalec:

Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Sentice
telefon: +420 777 747 938
e-mail: znalecnovak@seznam.cz
IČ: 63367181 DIČ: CZ6808020054
datová schránka: yd3tsna

Zadavatel:

TEAZ s.r.o., IČ 26934213
tř. Tomáše Bati 1658
765 02 Otrokovice

Výtisk:

el. podoba posudku odpovídající pracovní verzi, určena pouze pro vlastní potřeby zadavatele, přičemž je výslovně uvedeno, že se nejedná o elektronicky podaný znalecký posudek ve smyslu §27 zákona č. 254/2019 Sb.

OBVYKLÁ CENA	18 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 45

Podle stavu ke dni: 1.11.2023

Vyhotoveno: V Senticích 6.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracovaný na základě **objednávky pana Mgr. Zdeňka Kočí - ohlášený společník AHF insolvence v.o.s.**

Úkolem zpracovatele je pak vyhotovení znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 8423, k.ú. Otrokovice, obec Otrokovice, Zlínský kraj, jako podklad pro insolvenční řízení dle Zákona č. 182/2006 Sb. (Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení).

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je určen jako podklad pro insolvenční řízení dle Zákona č. 182/2006 Sb. (Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení). Úkolem zpracovatele je pak stanovení ceny obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 8423, l.ú. Otrokovice, obec Otrokovice, Zlínský kraj.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné jiné skutečnosti, než takové, které jsou případně uvedeny v jiných částech znaleckého posudku, které mohou mít dle názoru zpracovatele vliv na přesnost závěrů zpracovaného znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.11.2023. Přítomni byly: objednatel, zástupci vlastníka předmětných nemovitostí a zpracovatel znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběrů zdroje dat vycházel z:

- Katastr nemovitostí pro nalezení prodejů podobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro zjištění informací o obci
- archiv zpracovatele a spolupracujících realitních kanceláří
- informace od zadavatele
- místní šetření
- informace z volně dostupných internetových serverů specializující se na nemovitosti

Jako vstupní podklad byla užitá data o nabízených a dosažených prodejních cenách srovnatelných nemovitostech v lokalitě. Jednotlivá data byla řazena do tabulkového přehledu s uvedením plochy, dosažené jednotkové ceny a uvedení charakteristiky užitého reprezentanta.

Bylo následně provedeno statistické vyhodnocení, kdy byly hodnoceny jednotkové ceny vybraných reprezentantů s následnou korekcí dle zjištěných charakteristik při porovnání s předmětem ocenění.

Výsledná hodnota byla pak následně odvozena v úrovni zjištěného průměru dosažených cen.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podkladem pro ocenění byly podklady:

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 8426 ze dne 27.10.2023
- Projektová dokumentace s názvem Jídelna POKART s.r.o., vyhotovil Ing. Stanislav Knot v datu červen 2005 Složka obsahuje technickou zprávu, situaci a stavební výkresy v rozsahu půdorysy, řezy, pohledy a výztuž schodiště
- projektová dokumentace s názvem TEAZ OTROKOVICE - změna užívání části objektu č.p. 1658 - dokumentace pro změnu užívání, datum vyhotovení červenec 2019. Složka obsahuje legislativní podklady k realizaci stavebního záměru (Rozhodnutí č. 46/2020 Dodatečné povolení stavby ze dne 8.4.2020, p.m. 5.5.2020, Usnesení č. 137/2020 o zastavení řízení o nařízení odstranění stavby ze dne 11.5.2020, Usnesení č. 48/2019 o zastavení řízení ze dne 4.2.2020, Žádost o dodatečné povolení stavby ze dne 12.2.2020, Koordinované stanovisko ke změně užívání části objektu č.p. 1658, vydal KU Zlínského kraje dne 28.2.2020, Oznámení o provedené závěrečné kontrolní prohlídce stavby ze dne 24.9.2020), dále pak složka obsahuje projektovou dokumentaci včetně technických a ostatních zpráv, půdorysy podlaží.
- dokumentace s názvem Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, dokumentace vyhotovena Ing. Jaroslavem Krajčou, Zálešná II/3414, 760 01 Zlín v datu 3/2016. Stavba - přístavba kladů k objektu č.p. 1658, složka obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentace objektů.
- Smlouva o odvádění odpadních a srážkových vod č. 223/2019 - ze dne 3.7.2019, uzavřeno na dobu neurčitou
- Rámcová smlouva o poskytování služeb v oblasti nakládání s odpady - ze dne 15.6.2019, uzavřeno na dobu neurčitou
- Cenová dohoda o dodávce z primárního rozvodu - areál TOMA ze dne 8.12.2021 s uvedením jednotkové cena za Gj pro daný rok
- Cenová dohoda o ceně za dodávku silové elektřiny pro rok 2022 ve smyslu čl. IV Sdružené kupní smlouvy ze dne 25.4.2022
- Smlouva o právu vjezdu vozidel podle ustanovení § 269/2 - Obchodního zákoníku ze dne 15.9.2011, uzavřeno na dobu neurčitou

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady pro zpracování znaleckého posudku - fotodokumentace, záměry, popis, byly zajištěny zpracovatelem osobně při místním šetření a lze tak uvedené podklady považovat za věrohodné. Ocenění je provedeno pro právní stav bez omezení, nejsou tak zohledněna omezení nezapsaná na předloženém výpisu z KN, dále pak nejsou zohledněna uvedená Zástavní práva smluvní a Zákazy zcizení. Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezáujatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné. Zpracovatel tak nepřebírá žádnou odpovědnost za nesprávné, neúplné nebo zavádějící podklady poskytnuté objednatelům.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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 jednají 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 vystihující 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.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Jako vstupní podklad byla užitá data o realizovaných prodejkách srovnatelných nemovitostí v lokalitě, dále pak i nabídky aktuálně inzerované na realitních serverech. Jednotlivá data byla řazena do tabulkového přehledu s uvedením plochy, dosažené jednotkové ceny a uvedení charakteristiky užitého reprezentanta.

Bylo následně provedeno statistické vyhodnocení, kdy byly hodnoceny dosažené jednotkové ceny jednotlivých reprezentantů s následně korekcí dle zjištěných charakteristik při porovnání s předmětem ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

U jednotlivých reprezentantů byly stanoveny charakteristiky, které jsou následně posuzovány, resp. porovnávány s předmětem ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Otrokovice, k.ú. Otrokovice
Adresa nemovité věci: Břeclav, 690 02 Břeclav

Vlastnické a evidenční údaje

TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice, LV: 8423, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Zástupce vlastníka předložil dílčí dokumentaci (přehled viz. kapitola výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis). Kontrolou zápisu v KN, kdy je objekt v KN evidován jako objekt výroby lze

konstatovat soulad užití se zápisem v KN. Předložená dokumentace rovněž rámcově souhlasí se zjištěným stavem.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází v k.ú. Otrokovice, obec (město) Otrokovice v okrese Zlín, kdy se město nachází Z směrem v těsné blízkosti města Zlín. Nemovitosti jsou situovány v okrajové části obce a to při jejím severozápadním okraji v lokalitě průmyslové zóny v obci při ulici tř. Tomáše Bati (původní průmyslový areál TOMA – budova 26a). V místě je komplexní základní občanská vybavenost, rozšířená občanská vybavenost je pak v navazujícím městě Zlín. V městě jsou vedeny veškeré inženýrské sítě, kdy jsou tyto zavedeny do lokality, kdy je areál na tyto sítě v části napojen. Dopravní dostupnost nemovitosti je dobrá, a to po pozemních komunikacích a železnici, parkování je řešeno na pozemcích areálu, případně přístupových komunikacích do lokality. S okolními městy a obcemi je zajištěno pravidelné dopravní napojení (v místě MHD), kdy se lokalita nachází v blízkosti komunikace D55 s možností nájezdů v místě. Nemovitosti se nachází v rovinném terénu.

Přístup přes pozemky

2306/2	V č.8208 - Zlínský kraj, hospodaření se svěřeným majetkem ŘSD
458/2	LV č. 2598, TOMA, a.s.
447/24	LV č. 2598, TOMA, a.s.
447/3	LV č. 2598, TOMA, a.s.

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

K oceňovaným nemovitostem je přístup od veřejné komunikace na ul. Tř. Tomáše Bati na p.č. 2306/2 (LV č.8208 ve vlastnictví Zlínského kraje, hospodaření se svěřeným majetkem – ŘSD) přes pozemky p.č. 458/2, p.č.447/24 a p.č.447/3 na kterých je provedena komunikace se zpevněným povrchem. Jedná se o pozemky, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu (LV č.2598 – společnost TOMA, a.s.), kdy se jedná o komunikace vedené v rámci areálu a komunikační propojení mezi areálem a veřejnou komunikací na ul. Tř. Tomáše Bati.

Z předložených podkladů – LV č. 8423 nevyplývá oprávněný přístup k nemovitostem přes tyto pozemky např. zřízením věcného břemene uvedeného v části B1, smlouva o zřízení přístupu pak nebyla objednatelům k vypracování ocenění předložena.

Dle ústního sdělení objednatele je pak oprávněný přístup a příjezd k budově č.p. 1658 P přes uzavřený areál společnosti TOMA, a.s. Uvedený přístup přes tyto areálové komunikace je řešen zřízenou smlouvou o právu vjezdu vozidel, kdy je tato zřízena za úplaty. Uvedený doklad nebyl ze strany vlastníků předložen.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je výrobní budova Otrokovice č.p.1658 na pozemku p.č.St.584/1 a pozemky ve funkčním celku p.č.St.584/1 a p-č-458/21 v obci Otrokovice, okres Zlín. Budova je situována v S-SZ okrajové části města v uzavřeném původním průmyslovém areálu TOMA. Okolní zástavba je tvořena dalšími průmyslovými objekty a stavbami obdobného využití. Do areálu je mimo komunikací se zpevněným povrchem vedena i železniční vlečka. V rámci areálu je pak stavba s pozemky situována v jeho širším středu (resp. v západní části), a to v blízkosti hlavní vjezdové brány do areálu ze strany tř. Tomáše Bati (cca 150 m S směrem od vjezdu). Přístup a příjezd k objektu je přes vnitroareálové komunikace ve vlastnictví společnosti TOMA. Objekt je využíván vlastníkem pro své podnikatelské aktivity (lehká výroba – vývoj a výroba jednoúčelových strojů), kdy jsou ve stavbě současně jak provozní, tak i administrativní plochy včetně navazujícího sociálního zázemí (sídlo firmy). Stavba je jako celek nepravidelného, přibližně půdorysného

tvary, kdy k původní části byly postupně přistavovány menší provozně nebo stavebně propojené části. Stavba je v převážném rozsahu s jedním nadzemním podlažím, kdy je přibližně ve středu stavby provedena menší nástavba 2.NP včetně výtahu. Objekt je zastřešen převážně plochou střešní konstrukcí, v části je střecha sedlového tvaru s mírným sklonem. Krytina je z mPVC, klempířské kce na objektu jsou z pozinkovaného plechu, v části s povrchovou úpravou (návaznost na výplně otvorů, popř. mPVC krtinu střechy). Dílčí přístavby pak mají střechy pultových tvarů. Stavba je řešena jako kombinace zděného systému a železobetonového (ocelového) skeletu založená na izolovaných základových konstrukcích. Vnější povrchové úpravy jsou řešeny jako VKZS, vnitřní úpravy povrchů tvoří omítky, v sociálních místnostech a v části zázemí (šatny aj.) jsou keramické obklady. Stropy jsou rovné, řešené stropními podhledy z minerálních kazet, SDK administrativa) a dále z dřevěných podhledů (provozní části). Podlahy jsou z betonu (průmyslová podlaha se stěrkou v provozních částech), dále jsou ve stavbě podlahy z keramických dlažeb a z PVC, popř. koberců. Okna jsou plastová s izolačními skly. Vstupní dveře jsou plastová, vrata do provozní části jsou plastová sekční. Vnitřní dveře jsou převážně dřevěné do plechových zárubní, dále jsou ve stavbě instalovány prosklené stěny. Vytápění objektu je teplovodní (výměník ve stavbě - dálkové napojení na areálové rozvody parovodu – v admin části ocelová desková tělesa, v provozních částech pak registry), ve stavbě jsou provedeny rozvody vody (teplá a studená), příprava TUV je v kombinaci s ÚT a nově instalovanými el. bojlerů v místě odběru, odpadní potrubí je od zařizovacích předmětů do řádu v rámci areálových rozvodů. Dále jsou ve stavbě provedeny rozvody el. energie (světelná a motorová – el. rozvodna ve stavbě). Vnitřní vybavení sociálních místností pak tvoří splachovací WC, umývadla, pisoáry a sprchové kouty (zděné a montované zástěny), dále jsou v objektu v návaznosti na jeho využití dále šatny, denní místnosti a kuchyňky vybavené částmi kuchyňských linek s mycím dřezem. Komunikační propojení mezi 1.a 2. NP je vnitřním schodištěm a nákladovým výtahem. V objektu jsou pak dále provedeny rozvody SLP, EZS, VZT - odvětrání, požární vody a klimatizace (administrativní část). Stavba je pak jako celek napojena v rámci areálu na přípojky vody, el. energie, kanalizaci a parovod.

Dispozice stavby

Dispozičně je stavba rozdělena na provozní části (výrobní - dílenské provozy, skladové plochy se sociálním zázemím) situované v severní a středové části stavby včetně 2.NP a na administrativní část, situovanou v jižní části stavby (části objektu s kanceláři vývoje a projekce, vedením společnosti včetně navazujícího zázemí). Jednotlivé části stavby jsou stavebně a provozně propojeny.

Příslušenství staveb

Příslušenství staveb a pozemků tvoří zejména přípojky IS, zpevněné části areálových ploch na p.č.458/21 ze Z a S strany před stavbou (živičné a betonové plochy), oplocení částí pozemku p.č.458/21 s vjezdovou bránou, závorou a vstupní brankou (drátěné pletivo na ocelové sloupky, posuvná brána) aj.. Příslušenství je běžného provedení a svým rozsahem odpovídá danému využití nemovitosti. Stav příslušenství odpovídá stavu a stáří stavby hlavní.

Stáří a technický stav

Stáří původních částí stavby (původní výrobní hala) je dle zajištěných podkladů cca z r.1935. Objekt byl v průběhu užívání postupně upravován a modernizován včetně provádění dispozičních změn a dílčích přístaveb. Cca v letech 2004 – 2006 byl celkově rekonstruován (instalace ZTI, výplně otvorů, střešní plášť, VKZS, podlahy, sociální zařízení aj.), kdy v letech 2014 – 2015 byly provedeny menší přístavby (elektrodílna, kompresorovna, pískovací box a sklad. Následně pak byly v objektu cca v r.2019 – 2020 prováděny další dílčí dispoziční úpravy včetně změny využití vybraných prostor (viz Kolaudační souhlas č.120/2020 z 13.11.2020 – TEAZ Otrokovice – změna

užívání části stavby č.p.1658), kdy byly následně ve stavbě prováděny i rekonstrukce a modernizace sociálního zázemí objektu (cca v r.2021).

Technický stav budovy jako celku je dobrý, objekt je průběžně udržován a modernizován.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

V zajištěném LV č.8423 v části C není uvedeno omezení užívání oceňovaných nemovitostí věcným břemenem. Předmětné parcely jsou pak zatíženy Zástavním právem smluvním a zákazem zcizení:

Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu na splacení jistiny úvěru do výše 180 000.000,- Kč a dluhu vzniklých do 31.12.2020 pro oprávněného: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinný: Parcela: 458/21, Parcela: St. 584/1

Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu na splacení jistiny úvěru do výše 26 500 000.000,- Kč a dluhu které vzniknou do 31.12.2027 pro oprávněného: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinný: Parcela: 458/21, Parcela: St. 584/1

Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu vyplývající ze smlouvy o úvěru ve výši 16 000.000,- Kč a budoucí dluhy vzniklé do 30.12.2024 pro oprávněného: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinný: Parcela: 458/21, Parcela: St. 584/1

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 2 476 293,- Kč povinný: TEAZ s.r.o., IČO: 26934213 pro oprávněného: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává FÚ pro Zlínský kraj, povinný: Parcela: 458/21, Parcela: St. 584/1

Přesná specifikace výše citovaných omezení je pak v kopii LV v příloze ocenění

V návaznosti na zřízená zástavní práva smluvní je pak dále v předmětném LV v části uveden zákaz zcizení na dobu trvání zástavního práva pro oprávněného: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinný: Parcela: 458/21, Parcela: St. 584/1 (viz zápisy do KN – V-7215/2017-705, V-13297/2017-705, V-1037/2019-705)

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána dle sdělení zástupce vlastníka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Jako vstupní podklad byla užitá data o realizovaných prodejkch srovnatelných nemovitostí v lokalitě a data o nabízených nemovitostech na realitních serverech. Jednotlivá data byla řazena do tabulkového přehledu s uvedením plochy, dosažené jednotkové ceny a uvedení charakteristiky užitého reprezentanta.

Bylo následně provedeno statistické vyhodnocení, kdy byly hodnoceny dosažené jednotkové ceny jednotlivých reprezentantů s následně korekcí dle zjištěných charakteristik při porovnání s předmětem ocenění.

Porovnávací hodnota byla pak následně odvozena následně v úrovni zjištěného průměru dosažených cen.

4.2. Ocenění věcnou hodnotou

4.2.1. Věcná hodnota staveb

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	1 960,47 m ²	1 723,22 m ²
2.NP	182,28 m ²	172,62 m ²
Celkem započitatelná plocha		1 895,84m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	1.NP chodby a komunikační prostory	70,59 m ²	1,00	70,59m ²
	1.NP administrativní plochy s příslušenstvím	590,20 m ²	1,00	590,20m ²
	1.NP sociální zázemí admin. část	13,44 m ²	1,00	13,44m ²
	1.NP provozní plochy - dílna	906,20 m ²	1,00	906,20m ²
	1.NP sociální zázemí - provozu	83,51 m ²	1,00	83,51m ²
	1.NP technické prostory	59,28 m ²	1,00	59,28m ²
	1.NP - celkem	1 723,22 m²		1 723,22 m²
2.NP				
	komunikační prostory terasa	37,57 m ²	1,00	37,57m ²
	sociální zázemí	6,40 m ²	1,00	6,40m ²
	denní místnost, zázemí, odpočinek	128,65 m ²	1,00	128,65m ²
	2.NP - celkem	172,62 m²		172,62 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP+spodní stavba	$(19,22*80,58+4,49*50,15+12,95*1,52+2,94*2 = 9,66+1,48*20,67+2,62*18,73)*(4,70)$	9 214,21 m ³
2.NP	$(6,68*22,53+4,22*4,95+2,85*3,82)*(5,60)+28 = ,45*1,00$	1 049,20 m ³
zastřešení	$1960,47*0,23/2$	= 225,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	10 488,86 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	základové pasy a patky izolované
Svislé konstrukce	ocelový skelet a zděné kce
Stropy	s rovným podhledem (SDK, dřevěný podhled)
Krov, střecha	plochá, resp. sedlová mírného sklonu, v části pultové
Krytiny střech	mPVC
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vnější kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady	keramické obklady sociálních místností, popř. KK v denních místnostech
Schody	železobetonové s keramickou dlažbou
Dveře	plné a prosklené standardní produkce, vstupní plastové
Vrata	plastová sekční s el. pohonem
Okna	plastová s izolačními skly
Povrchy podlah	průmyslová podlaha, keramické dlažby, PVC
Vytápění	centrální dálkové, vnitřní teplovodní rozvody
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	v kombinaci s ÚT, el. bojler
Vybavení kuchyní	denní místnosti s kuchyňkou s částí kuchyňských linek
Vnitřní hygienická vybavení	WC splachovací umývadla, sprchové kouty, výlevky a vpusti
Výtahy	nákladní výtah 2000 kg
Ostatní	SLP, EZS, klimatizace, rozvod požární vody

Zastavěná plocha	[m ²]	1 960
Obestavěný prostor	[m ³]	10 488,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 200
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 1 895,84
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	44 053 210
Stáří	roků	88
Další životnost	roků	62
Opotřeбенí	%	39,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	26 872 458

4.2.2. Hodnota pozemků

Pozemky p.č. St. 584/1 a p.č. 458/21

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č.St.2584/1 je v LV veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 961 m², kdy prakticky v celém rozsahu zastavěn stavbou celého provozního objektu. Tvar pozemku pak kopíruje tvar stavby. Na tento pozemek se stavbou pak ze S a Z strany navazuje pozemek p.č.458/21 vedený v LV jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako manipulační plocha o výměře 824 m². Pozemek je nepravidelného půdorysného tvaru, jako celek pak přibližně ve

tvary L. Pozemek je v povrchu zpevněn živicí a betonem (monolitické a dlážděné plochy) a je využíván pro parkování popř. skladování a manipulaci. Pozemek navazuje na přístupovou areálovou komunikaci. Pozemky jsou nepravidelných tvarů a vzájemně na sebe navazují, kdy se stavbou na p.č.St.2584/1 vytváří jednotný funkční celek. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu, dle územního plánu obce se pak nachází ve vymezených plochách určených pro výrobu a skladování.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokality	Parcela č.	Výměra m²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m²	Koeficient celkový K_c	Upravená cena Kč/m²
<p>Převod pozemků, Otrokovice, areál Toma</p> <p>Převod pozemků p.č.435/64, 435/66 vedených v LV jako pozemky ostatní plochy se způsobem využití jako manipulační plocha.</p> <p>Pozemky jsou situovány v areálu TOMA a.s. v blízkosti oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti cca 0,4 km S-SV směrem. Jedná se o převod části areálových ploch.</p> <p>Dle ÚP jsou pak pozemky situovány ve stabilizovaných plochách určených jako plochy pro výrobu a skladování (V).</p> <p>Celková výměra pozemků: 316 m² + 10 m²</p> <p>Jedná se o dosažený prodej: 489 000,- Kč odvozená JC: 1 500,- Kč/m²</p> <p>Zdroj informací: Kupní smlouva zajištěná na KÚ - V-5478/2022-705</p> <p>zápis vkladu do KN: 1.7.2022</p>	435/64, 435/66	326	489 000	1 500,00	1,00	1 500,00
<p>Převod pozemku, Otrokovice, areál TOMA a.s. p.č.435/42</p> <p>Převod pozemku p.č.435/68 vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako manipulační plocha.</p> <p>Pozemek je situován v areálu TOMA a.s. v blízkosti oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti cca 0,5 km SV směrem. Jedná se o převod části areálových ploch.</p> <p>Dle ÚP je pak pozemek situován ve stabilizovaných plochách určených jako plochy pro výrobu a skladování (V).</p> <p>Celková výměra pozemků: 424 m²</p> <p>Jedná se o dosažený prodej: 621 000,- Kč odvozená JC: 1 500,- Kč/m²</p> <p>Zdroj informací: Kupní smlouva zajištěná na KÚ - V-5477/2022</p> <p>zápis vkladu do KN: 28.6.2022</p>	p.č.435/42	424	621 000	1 464,62	1,00	1 464,62
<p>Převod pozemku, tř.T. Bati, Otrokovice</p> <p>Převod pozemku p.č.438/321 vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako manipulační plocha.</p> <p>Pozemek je situován v těsné blízkosti areálu TOMA a.s. při autobusovém nádraží na ul. tř. Tomáše Bati ve vzdálenosti cca 0,2 km SZ směrem. Jedná se o převod zatravněného pozemku před stavbou budovy nádraží a sportovního centra Bařov.</p> <p>Dle ÚP je pak pozemek situován ve stabilizovaných plochách určených jako plochy komerčního zařízení (OK).</p> <p>Celková výměra pozemků: 663 m²</p> <p>Jedná se o dosažený prodej: 663 000,- Kč odvozená JC: 1 000,- Kč/m²</p> <p>Zdroj informací: Kupní smlouva zajištěná na KÚ - V-10637/2021</p> <p>zápis vkladu do KN: 14.10.2021</p>	438/321	663	663 000	1 000,00	1,00	1 000,00
<p>Převod pozemku, tř. Tomáše Bati, Otrokovice</p>	438/335	336	336 000	1 000,00	1,00	1 000,00



Převod pozemku p.č.438/321 vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace.

Pozemek je situován v těsné blízkosti areálu TOMA a.s. při autobusovém nádraží na ul. tř. Tomáše Bati ve vzdálenosti cca 0,2 km SZ směrem. Jedná se o převod pozemku se zpevněným povrchem před stavbou budovy nádraží a sportovního centra Bařov.

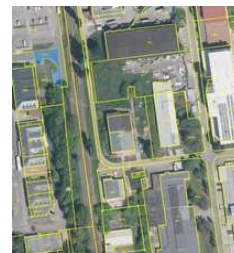
Dle ÚP je pak pozemek situován ve stabilizovaných plochách určených jako plochy komerčního zařízení (OK) a v části jako plochy veřejného prostranství (P*-návrhová).

Celková výměra pozemků: 336 m²

Jedná se o dosažený prodej: 336 000,- Kč odvozená JC: 1000,- Kč/m²

Zdroj informací: Kupní smlouva zajištěná na KÚ - V-11632/2021

zápis vkladu do KN: 9.11.2021



Převod pozemků, Malenovice u Zlína	1032/13, 1032/1, 1883/6	4 734 9 620 710	2 032,26	1,00	2 032,26
------------------------------------	-------------------------------	-----------------	----------	------	----------

Převod pozemků p.č.1032/13 a p.č. 1032/1 vedených v LV jako pozemky orné půdy a pozemku p.č.1883/6 vedeného jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako komunikace.

Pozemky jsou situovány ve vzdálenosti cca 4,7 km V-JV směrem od oceňovaných nemovitostí. Jedná se o převod pozemků pro výstavbu provozního areálu v místě vznikající nové průmyslové zástavby mezi ulicemi tř. 3. května a řekou Dřevnicí. Dle ÚP jsou pak pozemky situovány v smíšené ploše výrobní.

Celková výměra pozemků: 1520 m² + 2873m² a 341m²

Jedná se o dosažený prodej: 9 620 710,- Kč odvozená JC: 2 032,- Kč/m²

Zdroj informací: Kupní smlouva zajištěná na KÚ - V-14192/2021-705

zápis vkladu do KN: 19.1.2022



Průměrná jednotková cena

1 399,38 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Průzkumem realitního trhu a dosažených prodejů srovnatelných nemovitostí v místě a blízkém nebo srovnatelném okolí byly na příslušném KÚ zajištěny kopie kupních smluv zobchodovaných pozemků v místě v uplynulém období 2021-2023 (resp.2021-2022), kdy byly zjištěny dosažené prodejní ceny srovnatelných pozemků v místě a to v dosaženém intervalu prodejních jednotkových cen ve výši 1000,- Kč/m² – 2 032,- Kč/m². Jednalo se o převod srovnatelných pozemků uvnitř areálu, jako předmětné nemovitosti a další pozemky nalézající se v těsné blízkosti, kdy byly tyto pořízeny za účelem komerčního využití. Na základě zajištěných prodejních cen srovnatelných pozemků tak stanovuji jednotkovou cenu předmětných pozemků pro účely tohoto ocenění ve výši 1 400,- Kč/m². Vzhledem k podobnosti pozemků (není hodnocena plocha zajištěných reprezentantů) nejsou zajištěné jednotkové ceny dále korigovány, rovněž není provedena korekce stáří nabídky, kdy se domnívám, že na realitním trhu je v současnosti stagnace vzhledem k ekonomické situaci a není tak dle názoru zpracovatele nutné provádět korekci doby realizovaného prodeje např. HB indexem nebo jinou korekční veličinou zohledňující dobu realizovaného prodeje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	548/1	1 961	1 400,00		2 745 400
ostatní plocha	458/21	824	1 400,00		1 153 600
Celková výměra pozemků		2 785	Hodnota pozemků celkem		3 899 000

4.2.3. Výsledky

1. Věcná hodnota staveb

26 872 458,- Kč



2. Hodnota pozemků

Pozemky p.č. 548/1 a p.č. 458/21

3 899 000,- Kč

4.3. Porovnávací ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
tř. Tomáše Bati, Otrokovice	1 157,00	0		34 900 000	30 164	0,65	19 607
<p>Prodej výrobní haly, Prodej novostavby výrobně montážní skladovací haly s administrativní budovou. Průmyslová hala má 1 nadzemní podlaží, užitná plocha provozní části je 915 m² s navazující venkovní plochou krytého závětrí o velikosti 106 m², administrativní budova má 2 nadzemní podlaží a podkrovní prostor, plocha administrativní části spolu s hygienickým zázemím je 136 m². Společné zázemí spolu s hygienickým zázemím je řešeno s dostatečnou kapacitou. Hala je stavebně připravena pro umístění mostové jeřábové dráhy a elektrického mostového jeřábu s nosností 12,5 t, uvedené není součástí kupní ceny v případě zájmu je možné dále se domluvit na odkoupení uvedeného zařízení.</p> <p>ID zakázky:0064-NP03420 Aktualizace:13.11.2023 Inzerce: S-reality</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - v místě - koeficient 1,00; Velikost objektu - bez vlivu - odvození JC užitné plochy - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - novostavba - koeficient 0,95; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>							
třída 3. května, Zlín - Malenovice	3 700,00	0		39 950 000	10 797	0,81	8 746
<p>Prodej výrobní haly, Prodej výrobního objektu s podlahovou plochou 3700 m² ve Zlíně Malenovicích na vlastním pozemku, který je aktuálně využíván společností zabývající se strojírenskou výrobou. Jedná se o třípodlažní budovu o celkové podlahové ploše 3.700 m², s nákladním výtahem o nosnosti 2000 kg. K dispozici jsou výrobní prostory, skladovací prostory, kanceláře, sociální zázemí s jídelnou, parkoviště. Areál o rozloze 2.477 m² se nachází v lokalitě průmyslových podniků, ve Zlíně Malenovicích, vzdálen od dálnice 2 km, s výbornou dopravní dostupností pro zaměstnance. Budova je vytápěna centrálně s dodávkou tepla z teplárny Otrokovice. Příjezd do areálu z veřejné komunikace jak pro nákladní automobily, tak pro osobní auta s parkováním na firemním parkovišti.</p>							

<p>Celý objekt je v dobrém technickém stavu a nabízí mnoho možností k využití. ID zakázky:1625 Aktualizace:17.10.2023 Inzerce: S-reality Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - bez vlivu - odvození JC užitné plochy - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>						
Hluk, okres Uherské Hradiště	4 602,00	0	106 000 000	23 033	0,85	19 578
<p>Prodej výrobní haly, Prodej volně stojící průmyslové haly se zázemím administrativy vhodné pro výrobu a skladování. Vše v uzavřeném vlastním areálu s příjezdovou komunikací pro kamionovou dopravu. Průmyslový areál se skládá ze dvou výrobních či skladových hal. 1 Hala: je patrová, postavena ze železobetonových panelových dílců, kdy přízemí tvoří průmyslová část včetně zázemí pro zaměstnance vše o užitné ploše 1.135 m² v patře o užitné ploše 757 m² je kompletní zázemí pro vedení firmy a administrativu. Vše nové po celkové rekonstrukci ve vyšším standartu. 2 Hala je celooceľová s pevným opláštěním o užitné ploše 3.500 m², vybavena třemi mostovými jeřáby o nosnosti 5 t a dvěma nákladními vjezdy prostřednictvím průmyslových vrat. Vše nové postaveno. Vytápění je zajištěno v průmyslové části plynovými topidly Robur v části administrativní je ústřední topení. Podlahy drátkobeton. Hodnota hlavního jističe 160A. Venkovní plochy jsou zpevněné, příjezdová komunikace a komunikace kolem haly asphalt. Areál je dobře přístupný, umístěný v průmyslové zóně. Na celý areál byl zpracovaný odborný znalecký posudek od renomovaného znaleckého ústavu Vega Uherské Hradiště a.s.</p> <p>ID zakázky:1560 Aktualizace:10.10.2023 Inzerce: S-reality Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - horší - koeficient 1,02; Velikost objektu - bez vlivu - odvození JC užitné plochy - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>						
Zarazická, Veselí nad Moravou - Zarazice	6 350,00	0	55 000 000	8 661	0,80	6 929
<p>Prodej výrobní haly, Prodej areálu ve Veselí nad Moravou. Jedná se o areál, o celkové rozloze 12.243m², na kterém se nachází 3 objekty. Hlavní budova ze železobetonové konstrukce obsahuje výrobní halu a kancelářské prostory. Výrobní hala - 1NP - výrobní plochy, sklad. Na halu navazují také toalety pro zaměstnance, kanceláře a další přilehlé místnosti. Výrobní hala je propojena se skladem který je přístupný ze zadní strany budovy vč. nakládacích ramp. Administrativa v 2NP - kanceláře, šatny, jídelna, technické místnosti (kotelna se 3 plyn. kotli, tech. místnost se vzduchotechnikou, el. rozvodny). Další 2 budovy slouží jako sklady. Prostřední budova je zděná se světlou výškou 3m. Krajní hala je z ocelové, nezateplené konstrukce světlé výšky 4,2m.</p> <p>ID zakázky:00250 Aktualizace:10.10.2023 Inzerce: S-reality Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - horší - koeficient 1,02; Velikost objektu - bez vlivu - odvození JC užitné plochy - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,01; Celkový stav - horší - koeficient 1,01; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>						
Křenovská, Kojetín - Kojetín I-Město	3 922,00	25 319	60 000 000	15 298	0,83	12 697
<p>Prodej výrobně skladového prostoru, Prodeje formou výběrového řízení je průmyslový areál společnosti PROMET OK s.r.o. Areál leží v katastru obce Kojetín, přístupný po asfaltové komunikaci. Objekty jsou v dobrém stavebně - technickém stavu s pravidelnou údržbou. Areál sestává z výrobní a skladové haly, kotelny na biomasu, vlastní trafostanice, FTV elektrárny, zpevněných ploch, patrové administrativní budovy se sociálním zázemím a rozestavěné další haly. Areál se rozkládá na pozemcích o celkové výměře 25 319 m². Možnost dalšího rozšíření pro výstavbu skýtá 10 000 m² volných ploch. Průmyslová hala o celkové výměře 3.702 m², instalovány mostové jeřáby s nosností 2 x 5 t, podlah s dostatečnou nosností pro výrobu OK, rolovací vrata pro vjezd kamiónů, průjezd z obou stran, výška pod hákem 7,6 m. Druhá hala s mostovými jeřáby 2 x 3,2 t. Možnost dostavby další rozestavěné haly 600 m².</p> <p>ID zakázky:N04207 Aktualizace:04.10.2023 Inzerce: S-reality Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - horší - koeficient 1,02; Velikost objektu - bez vlivu - odvození JC užitné plochy - koeficient 1,00;</p>						

Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;			
Variační koeficient před úpravami:	45,40 %	Variační koeficient po úpravách:	39,26 %
Započitatelná plocha	1 895,84 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 929 Kč/m ²	Minimální cena:	13 136 275 Kč
Průměrná jednotková cena:	13 511 Kč/m ²	Průměrná cena:	25 614 694 Kč
Maximální jednotková cena:	19 607 Kč/m ²	Maximální cena:	37 171 735 Kč
Stanovená jednotková cena:	13 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	25 593 840 Kč

4.4. Výnosové ocenění

Analýza tržního nájemného

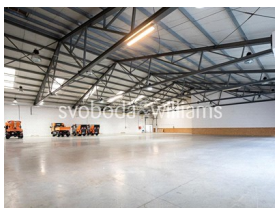
Pronájmy provozních prostor - výroba a skladování

2. května, Napajedla

Pronájem skladového prostoru

Pronájem skladovacích a kancelářských prostor se zázemím v průmyslové zóně, která se nachází 13 km jihozápadně od Zlína. Jedná se o vytápěné a zateplené skladovací prostory o výměře 1 008 m², kancelářské prostory o výměře 191,7 m² a zázemí o výměře 141,1 m². Celková čistá plocha činí 1 340 m². Vhodné pro umístění sídla firmy, velkoskladu, lehké výroby apod. Hala má 2 vjezdová vrata na manuální pohon o velikosti 4x4,2 m, 2 plynové regulovatelné sahary, světlou výšku 5,5 m, zabezpečovací systém, kvalitní betonová podlaha. Hala je zkolaudována jako montážní a servisní objekt. Kancelářské prostory jsou rozdělené na 4 jednotlivé kanceláře, sociální zázemí, kuchyňku, jídelnu a sprchu

ID zakázky:102029 Aktualizace:01.11.2023 Inzerce: S-reality

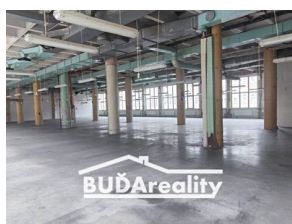


Vavrečkova, Zlín

Pronájem výrobní haly

Pronájem skladovacích nebo výrobních prostor, které se nachází v centru Zlína v budově 44. Budova disponuje pěti podlažními. K dispozici tu je nákladní (nosnost 5 t) a zrekonstruovaný osobní a nákladní výtah (2 t). Kolem budovy je dostatek parkovacích míst a nájezd k dopravnímu výtahu. Z východní i západní části budovy se nachází schodiště. V roce 2019 proběhla revitalizace budovy k dosažení úspor energií za vytápění – výměna okenních výplní a vstupních dveří, zateplení střechy a dále rekonstrukce rozvodů ústředního topení a doplnění výměňkové stanice. Prostor se nachází ve 2. NP. Má celkovou výměru 1410 m². Skládá se ze 2 částí hlavních prostorů, které mají výměru 509 m² a 789 m². K němu náleží zázemí pro pracovníky v podobě 2 kanceláří o celkové výměře 52 m². Dále tu je wc, sprchy a šatna pro zaměstnance. Podlahu lze zatížit 800 kg / m².

ID zakázky:NK_1410 Aktualizace:10.08.2023 Inzerce: S-reality

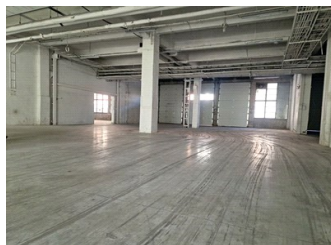


Šedesátá, Zlín

Pronájem výrobní haly, prostoru 450 m².

Pronájem přízemních prostor o výměře cca 450 m² v centru Zlína. Dispozičně jsou řešeny jako dvě propojené haly s několika vjezdy přes vysoká sekční vrata (výška vrat 4 m). Můžete se tak rozšířit na 900m². V halách je nová drátkobetonová podlaha s vysokou nosností. Prostory svou velkou variabilitou, jsou vhodné pro obchodní, výrobní nebo skladové. Příjezd kamionů je umožněn. Před halou je kryté parkování.

ID:1689928780 Aktualizace:14.07.2023 Inzerce: S-reality



Šedesátá, Zlín

Pronájem skladového prostoru 365 m².

Pronájem přízemních prostor o výměře cca 365 m² v zrekonstruované budově v centru Zlína. Prostory svou velkou variabilitou, jsou vhodné pro obchodní, výrobní, skladové, nebo kancelářské využití včetně showroomu. Společné prostory budovy prošly celkovou rekonstrukcí včetně výtahu, prostor před budovou, fasády a vytápění. Prostory disponují protipožárním zabezpečením a zabezpečením proti neoprávněnému vniknutí. Nákladní výtah s nosností 2,5 tuny v budově lze používat jako univerzální rampa (podlaha lze nastavit dle ložné kabiny vozidla, kamiónu). Budova má novou výměňkovou stanici s nízkými náklady na vytápění. Příjezd kamionů je umožněn.

Aktualizace:20.11.2023 ID:2640784988 Inzerce: S-reality

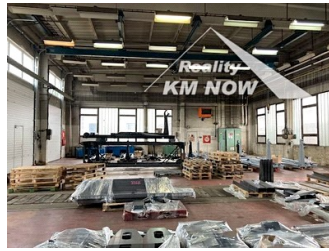


Kroměříž, okres Kroměříž

Pronájem výrobní haly, prostoru 360 m².

Pronájem zděné haly, výška podhledu v hale je 5m, průmyslová podlaha. Možnosti pronájmu jako skladovací nebo výrobní plochy. Celá hala čtyři vjezdové vrata. Součástí haly je i 1x portálový jeřáb na nosnost 2t, sociální zázemí v budově. Provozní plochy jsou situovány v rámci komerčním areálu v Kroměříži (výborné dopravní napojení na D1), jedná se o uzavřený areál k podnikání. Před halou je prostorná manipulační a odstavná zpevněná asfaltová plocha. Tuto plochu je možné si z části pronajmout za 1.10,-kč za m² na den, například 200 m². Uzavřený areál s kamerovým systémem a zabezpečením.

ID zakázky:2321601 Aktualizace:08.11.2023 Inzerce: S-reality



Pronájem administrativních ploch

Jana Žižky, Otrokovice

Pronájem kanceláře

Pronájem moderně vybavené kanceláře o celkové výměře 61,3 m² v centru Otrokovic v polyfunkčním objektu. K dispozici je zařízené sociální zázemí (WC, pisoár, sprchu a umyvadlo).Kanceláře jsou vybaveny dvěma klimatizačními jednotkami, k dispozici je také domácí videotelefon a přívod tel. kabelu zakončený zásuvkou - 3 ks.

ID zakázky:01453 Aktualizace:10.11.2023 Inzerce: S-reality



Otrokovice, okres Zlín

Pronájem kanceláře

Pronájem objektu vhodného jako sídlo firmy nebo prodejní prostor se zázemím v průmyslové areálu PSG v Otrokovících u letiště. Objekt se skládá ze čtyř prostorných kanceláří, skladu/archivu, a zázemí pro zaměstnance se sprchami, toaletami a šatnou. Po dohodě možné změny a úpravy. U objektu je parkovací plocha cca 500 pro až 20 aut. K prostoru je možné dále pronajmout venkovní skladovou plochu o velikosti cca 1300m². Objekt je vytápěn teplovodem z místní teplárny. Jedná se o hlídaný areál.

ID zakázky:634941 Aktualizace:23.10.2023 Inzerce: S-reality

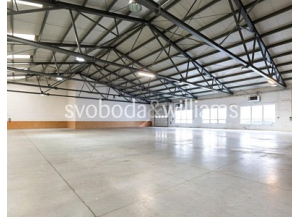


2. května, Napajedla

Pronájem kanceláře

Pronájem skladovacích a kancelářských prostor se zázemím k pronájmu v průmyslové zóně, která se nachází 13 km jihozápadně od Zlína. Jedná se o vytápěné a zateplené skladovací prostory o výměře 1 008 m², kancelářské prostory o výměře 191,7 m² a zázemí o výměře 141,1 m². Celková čistá plocha činí 1 340 m². Vhodné pro umístění sídla firmy, velkoskladu, lehké výroby apod. Hala má 2 vjezdová vrata na manuální pohon o velikosti 4x4,2 m, 2 plynové regulovatelné sahary, světlou výšku 5,5 m, zabezpečovací systém, kvalitní betonová podlaha. Hala je zkolaudována jako montážní a servisní objekt. Kancelářské prostory jsou rozdělené na 4 jednotlivé kanceláře, sociální zázemí, kuchyňku, jídelnu a sprchu.

ID zakázky:101940 Aktualizace:01.11.2023 Inzerce: S-reality



Otrokovice, okres Zlín

Pronájem kanceláře 17 m².

Pronájem nebytových prostor s možností využití jako kancelář, Otrokovice - centrum. Prostory jsou o celkové ploše 17,40 m² a jsou umístěny v přízemí cihlového domu, se vstupem přímo ze dvora. Dispozice: jedna místnost, šatna a sociální zázemí (toaleta s umyvadlem). K nabízeným prostorům náleží jedno parkovací místo v uzamykatelném dvoře. Okno a vstupní dveře plastová. Podlahy: dlažba. Topení ústřední plynové.

Aktualizace: 25.10.2023 ID:1382974796 Inzerce: S-reality



Nábřezí, Zlín - Pršténé

Pronájem kanceláře

Pronájem kanceláře 34m² ve 2.NP kancelářské budovy Zlín - Pršténé. Kancelář je po domluvě možno dovybavit nábytkem. Parkování je zajištěno před budovou.

ID zakázky:04739158 Aktualizace:25.08.2023 Inzerce: S-reality



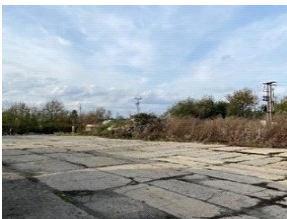
Zpevněné plochy

Holešov - Všetuly, okres Kroměříž

Pronájem komerčního pozemku 6 000 m².

Pozemek se nachází v oploceném areálu ve Všetulách. Jeho rozloha je cca 6.000 m². Pozemek je z větší části vydlážděn betonovými panely.

Aktualizace:28.11.2023 ID:2900555084



Mladcovská, Zlín

Pronájem komerčního pozemku 5 837 m₂

Pronájem pozemku sousedícího s frekventovanou místní komunikací Nábřeží, která obsluhuje průmyslovou zónu na Rybníkách. Pozemky jsou přímo přístupné z veřejné komunikace. IS- kanalizace, voda, sdělovací kabel, elektrika. Jedná se o veřejné sítě s možností napojení. Pozemky jsou evidovány jako ostatní plocha, bez evidovaných způsobů ochrany. Okolní zástavbu tvoří skladovací objekty průmyslové zóny na Rybníkách, objekty občanské vybavenosti. /supermarket Lídl/, obytné domy. V UP navrženy změny, jako smíšené plochy!

ID zakázky:586 Aktualizace:17.09.2023 Inzerce: S-reality

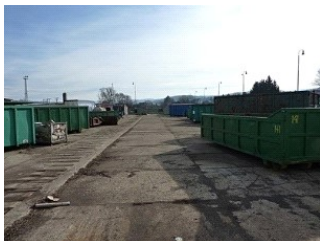


Lípa, okres Zlín

Pronájem komerčního pozemku 2 000 m₂

Pronájem pozemku o výměře 2000 m² ve Zlíně, části Lípa. Pozemky jsou u vlakového nádraží, vhodné zejména pro účely skladování zboží ve venkovních prostorách nebo jako parkoviště pro nákladní vozidla. K dispozici jsou i kanceláře. Na pozemku je i nákladní váha. Jsou oplocené, pod dohledem kamerového systému. K dispozici ihned.

ID zakázky:2022017 Aktualizace:19.11.2023 Inzerce: S-reality



Polní, Přerov - Přerov I-Město

Pronájem specifického typu nemovitosti 1 115 m₂

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě 30 000 Kč za měsíc

Pronájem zpevněné plochy o výměře 1115 m² na ul. Polní v Přerově.

ID zakázky:1793 Aktualizace:31.08.2023 Inzerce: S-reality



Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Pronájem kanceláře, Jana Žižky, Otrokovice, okres Zlín	61,00	9 000,00	108 000,00	1 770,49
Pronájem kanceláře, Otrokovice, okres Zlín	156,00	19 800,00	237 600,00	1 523,08
Pronájem kancelářských a skladových prostor	1 340,00	154 215,00	1 850 580,00	1 381,03
Pronájem kanceláře, Otrokovice, okres Zlín	17,00	3 500,00	42 000,00	2 470,59
Pronájem kanceláře, Zlín - Prštné, okres Zlín	34,00	5 100,00	61 200,00	1 800,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 789,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Pronájem skladového prostoru, Napajedla, okres Zlín	1 340,00	154 215,00	1 850 580,00	1 381,03
Pronájem výrobních prostor, Vavřečkova, Zlín, okres Zlín	1 410,00	84 600,00	1 015 200,00	720,00
Pronájem výrobních prostor, Šedesátá, Zlín, okres Zlín	450,00	51 750,00	621 000,00	1 380,00
Pronájem výrobních prostor, Šedesátá, Zlín, okres Zlín	365,00	38 200,00	458 400,00	1 255,89
Pronájem výrobní haly, Kroměříž, okres Kroměříž	360,00	41 200,00	494 400,00	1 373,33
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 222,00

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Holešov-Všetuty, okres Kroměříž	6 000,00	120 000,00	1 440 000,00	240,00
Mladcovská-Zlín, okres Zlín	5 837,00	389 134,00	4 669 608,00	800,00
Lípa, okres Zlín	2 000,00	30 000,00	360 000,00	180,00
Polní, Přerov I-Město, okres Přerov	1 115,00	30 000,00	360 000,00	322,87
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				386,00

Výpočet výnosové hodnoty

Stavba s pozemky není k datu ocenění pronajímána, kdy je resp. byla využívána jedním vlastníkem k podnikání, kdy jsou v objektu jak administrativní plochy, tak i provozní prostory využívané pro „lehkou“ výrobu, tak i skladování dílčích komponentů. Navazující pozemek se zpevněným povrchem je pak využíván pro parkovní vozidel a manipulaci, popř. jako venkovní skladová plocha. Na základě využití nemovitosti lze pak tyto označit i jako sídlo společnosti.

Průzkumem aktuálního realitního trhu byly v místě nebo blízkém a srovnatelném okolí zjištěny nabídky pronájmů srovnatelných nemovitostí v širokém cenovém intervalu a to ve vazbě na nabízený rozsah, stav nemovitosti, její umístění ve vztahu na dopravní napojení a situování v blízkosti větších sídelních celků a ve vazbě na převažující účel využití. V případě aktuálních nabídek jsou nabízeny nemovitosti jako celky s možností využití jako sídla společností, kde jsou zastoupeny jak administrativní, tak i provozní plochy včetně pozemků ve funkčním celku, a to v nabídkových cenách cca 1 381 – 1 523,- Kč/m². V případě vyčlenění samostatných prostor ve stavbě včetně nezastavěných částí pozemků za účelem pronájmů jednotlivých částí, lze pak tyto vymezit dle možného nejlepšího využití na plochy využitelné jako kancelářské prostory a plochy provozní (pro výrobu a skladování) a to současně při využití navazující volné plochy před stavbou. Na základě zajištěných nabídek pronájmů nemovitostí dle jednotlivých typů využití prostor byly zjištěny požadované aktuální výše nájmu kancelářských prostor v intervalu nabídek ve výši cca 1 381 – 2 471,- Kč/m²/rok. pro pronájem provozních prostor pak ve intervalu nabídkových cen ve výši cca 720 – 1 381,- Kč/m²/rok. Pro možný pronájem volných venkovních ploch pak interval pronájmů volných pozemků ve výši cca 180 – 800,- Kč/m²/rok.

Na základě zajištěných aktuálních nabídek a výše uvedené rekapitulace pak stanovuji pro účely toho ocenění při vyčlenění samostatných pronajmutelných částí (bez společných prostor – komunikačních ploch, sociálního a technického zázemí) předpokládanou výši výnosů dle využití:

- kancelářské prostory 1.NP - 1 600 Kč/m²/rok
- provozní prostory 1.NP - 1 200 Kč/m²/rok
- prostory 2.NP - 1 200 Kč/m²/rok (s ohledem na možnou změnu využití jako např. admin. plochy)
- zpevněné plochy u stavby - 200 Kč/m²/rok

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Ostatní prostory	Stavba 1, 1.NP, 1.NP chodby a komunikační prostory	70,59	0	0	0
2.	Kancelářské prostory	Stavba 1, 1.NP, 1.NP administrativní plochy s příslušenstvím	590,20	1 600	78 693	944 320
3.	Ostatní prostory	Stavba 1, 1.NP, 1.NP sociální zázemí admin. část	13,44	0	0	0
4.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, 1.NP provozní plochy	906,20	1 200	90 620	1 087 440

	-dílna				
5.Ostatní prostory	Stavba 1, 1.NP, 1.NP sociální zázemí - provozu	83,51	0	0	0
6.Ostatní prostory	Stavba 1, 1.NP, 1.NP technické prostory	59,28	0	0	0
7.Ostatní prostory	Stavba 1, 2.NP, komunikační prostory terasa	37,57	0	0	0
8.Ostatní prostory	Stavba 1, 2.NP, sociální zázemí	6,40	0	0	0
9.Ostatní prostory	Stavba 1, 2.NP, denní místnost, zázemí, odpočinek	128,65	1 200	12 865	154 380
10.Pozemky	zpevněná plocha u stavby	824,00	200	13 733	164 800
Celkový výnos za rok:					2 350 940

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m ²		2 720
Reprodukční cena	RC	Kč		44 053 210
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		864
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		2 350 940
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		2 115 846
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	Dobry technický stav objektu, prováděna pravidelná údržba. V blízké době není předpoklad provedení rekonstrukčních prací většího rozsahu.	1.15 % z RC	Kč/rok	506 612
Správa nemovitosti			Kč/rok	25 000
Pojištění			Kč/rok	30 000
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok	27 000
Ostatní náklady			Kč/rok	95 000
Náklady celkem	V		Kč/rok	683 612
Čisté roční nájemné	N=Nh-V		Kč/rok	1 432 234
Stanovení míry kapitalizace				
Kategorie nemovitosti	Průmyslové objekty		%	7,50
Rating lokality	dobrá		%	1,00
Riziko země			%	0,25
Riziko volatility peněžních toků			%	0,15
Stav budovy			%	0,00
Individuální charakteristiky			%	0,10
Celková míra kapitalizace			%	9,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč		15 913 711

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných a v ocenění použitých reprezentantů byl proveden na základě určených kritérií. Pro určení výsledné ceny obvyklé předmětné nemovitosti bylo užito pomocných metodik a to ocenění nemovitosti věcnou hodnotou, porovnávacím způsobem a výnosovým oceněním. Analýza zajištěných podkladů byla zpracována do tabulkového přehledu, kdy byl užit vstupní údaj o dosažené nebo nabízené ceně za daného užitého reprezentanta pro ocenění, následně byla provedena korekce jednotlivými dílčími korekčními činiteli ve formě obvykle užívané pro daný druh ocenění. U porovnávací metody ocenění byly zohledněny cenotvorné faktory a v rámci korekcí získaných z parametrů K1-K7 včetně jejich zdůvodnění. U výnosového ocenění pak bylo vycházeno z předpokládaných a dosažitelných výnosů z nemovitosti. Informace získané od objednatele pak byly zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je stanovena v intervalu výnosového a porovnávacího ocenění, kdy s ohledem na předmětnou nemovitost (objekt má spíše provozní charakter, její technický stav, využitelnost a polohu) volím výslednou cenu v intervalu výnosové ocenění a zjištěné střední hodnoty obou užitých metod.

Obvyklá cena je stanovena pro právní stav bez omezení a za předpokladu možnosti užívání předmětu ocenění k stávajícímu účelu – podnikatelské aktivity bez jakýchkoli omezení, dále se předpokládá platnost všech předložených smluv k zajištění odběru medií a odpadu nutných pro provoz areálu, je rovněž předpokládán zajištěný právní stav přístupu v rámci vnitroareálových komunikací (předložena smlouva o příjezdu s vyčíslením nákladu spojených s tím oprávněním, smlouva je z data 15.9.2011). Nebyla předložena smlouva o zajištění dodávky vody, kdy dle sdělení ji současný vlastník nemá k dispozici, zde zpracovatel znaleckého posudku vychází z ústního sdělení vlastníka, že uvedený doklad existuje a je validní).

	Současný stav
Porovnávací hodnota	25 593 840 Kč
Výnosová hodnota	15 913 711 Kč
Věcná hodnota	30 771 458 Kč
- z toho hodnota pozemku	3 899 000 Kč

5.2. Kontrola postupu

Zpracovatel znaleckého posudku při vyhotovení užil jako zdroj dat zajištěné podklady, kdy jejich zařazením a následným vyhodnocením stanovil obvyklou cenu dle porovnání s realizovanými prodeji ve smyslu definice ceny obvyklé nebo se zajištěných nabídek nemovitostí ve smyslu definice ceny tržní.

Je tak jednoznačné, že závěry znaleckého posudku jsou sestaveny na základě odborného vyhodnocení zajištěného souboru vzorků, dále pak dle odborných znalostí zpracovatele a fundovaném vyhodnocení analýzy porovnávacího způsobu ocenění, kdy do užitého souboru byly užity také nemovitosti, jejichž charakteristiky jsou pro ocenění významné, kdy se jedná o vzorky porovnatelné pro stanovení obvyklé ceny předmětu ocenění k datu místního šetření. Výsledky resp. závěry znaleckého posudku jsou pak jednoznačně definovány v kapitole rekapitulace.

Provedenou celkovou analýzou pro vybraný vzorek trhu s nemovitostmi v dané lokalitě k datu ocenění při současném zohlednění všech faktorů majících vliv na závěry znaleckého posudku je pak stanovena výsledná obvyklá cena předmětu ocenění těsně pod úroveň střední hodnoty zjištěného průměru cen srovnávacích reprezentantů v souladu s požadavky zákona č. 182/2006 Sb. na cenu obvyklou, kdy tento výstup není podmíněn užitím zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek je vypracovaný na základě **objednávky pana Mgr. Zdeňka Kočí - ohlášený společník AHF insolvence v.o.s.**

Úkolem zpracovatele je pak vyhotovení znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 8423, k.ú. Otrokovice, obec Otrokovice, Zlínský kraj, jako podklad pro insolvenční řízení dle Zákona č. 182/2006 Sb. (Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení).

Obvyklá cena

18 000 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec vycházel při zpracování znaleckého posudku z podkladů předložených zástupce vlastníka. Je uvažován právní stav bez omezení za to za předpokladu nejlepšího možného využití nemovitostí, které jsou předmětem ocenění. Nejsou uvažována omezení nezapsaná na předloženém výpisu z KN.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	5
Kopie výpisu z KN, LV č. 8423	5
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán obce	1
Povodňová mapa	2
Kolaudační souhlas č. 15/2016	3
Kolaudační souhlas č. 161/2012	3

Konzultant a důvod jeho příbrání

K vypracování znaleckého posudku nebyli příbráni konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady nemovitostí) a obor stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové). Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem č. 72628/2023.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 72628/2023.

V Senticích 6.12.2023

Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Sentice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 72628/2023

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	5
Kopie výpisu z KN, LV č. 8423	5
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán obce	1
Povodňová mapa	2
Kolaudační souhlas č. 15/2016	3
Kolaudační souhlas č. 161/2012	3

Fotodokumentace



pohled na objekt od přístupové komunikace



parkovací stání před hlavním vstupem do objektu



pohled na boční stěnu s provedenými přístavky



pohled na štítovou stěnu

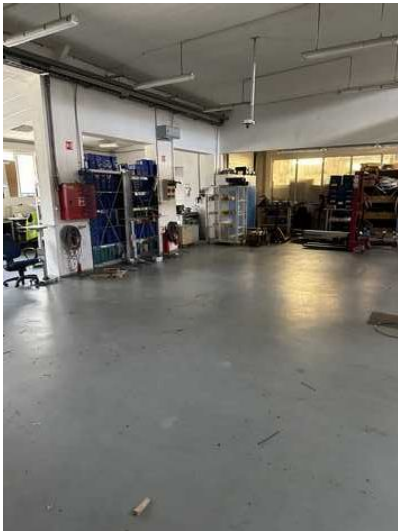


přístupová komunikace



manipulační plochy u přístavků

Fotodokumentace - výrobní prostory





technické zázemí



technické zázemí



technické zázemí



sklady



Fotodokumentace - sociální zázemí





Kopie výpisu z KN, LV č. 8423

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2023 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 10367/2023 pro AHF insolvence
v. o. s.

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716731 Otrokovice List vlastnictví: 8423
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice	26934213	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 584/1	1961	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Otrokovice, č.p. 1658, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 584/1				
458/21	824	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

k zajištění dluhů na splacení jistiny úvěru do výše 180.000.000,- Kč a dalších dluhů dle smlouvy do výše 180.000.000,- Kč, vzniklých do 31.12.2020

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 584/1, Parcela: 458/21

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/728/17/LCD ze dne 03.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2017 08:08:51. Zápis proveden dne 31.07.2017; uloženo na prac. Zlín

V-7215/2017-705

Pořadí k 04.07.2017 08:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/728/17/LCD ze dne 03.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2017 08:08:51. Zápis proveden dne 31.07.2017; uloženo na prac. Zlín

V-7215/2017-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/728/17/LCD ze dne 03.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2017 08:08:51. Zápis proveden dne 31.07.2017; uloženo na prac. Zlín

V-7215/2017-705

o Zákaz zcizení

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2023 07:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716731 Otrokovice List vlastnictví: 8423
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o

k zajištění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru ve výši 16 000 000,- Kč
a budoucí dluhy do celkové výše 16 000 000,- Kč, vzniklé do 30.12.2024

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 584/1, Parcela: 458/21

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/36/19/LCD ze dne
30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 08:33:40. Zápis proveden
dne 01.03.2019; uloženo na prac. Zlín

V-1037/2019-705

Pořadí k 06.02.2019 08:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/36/19/LCD ze dne
30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 08:33:40. Zápis
proveden dne 01.03.2019; uloženo na prac. Zlín

V-1037/2019-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/36/19/LCD ze dne
30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 08:33:40. Zápis
proveden dne 01.03.2019; uloženo na prac. Zlín

V-1037/2019-705

o **Zákaz zcizení**

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 584/1, Parcela: 458/21

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/36/19/LCD ze dne
30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 08:33:40. Zápis proveden
dne 01.03.2019; uloženo na prac. Zlín

V-1037/2019-705

Pořadí k 06.02.2019 08:33

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky v celkové výši 2.476.293,- Kč

povinný: TEAZ s.r.o., IČO: 26934213

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,
76186 Zlín

Povinnost k

Parcela: St. 584/1, Parcela: 458/21

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2023 07:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716731 Otrokovice List vlastnictví: 8423
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

kraj, Územní pracoviště ve Zlíně č.j.-1179385/2023 /3301-80542-705600 ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:15:28. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4033/2023-705

Pořadí k 17.05.2023 11:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Zlíně č.j.-1179385/2023 /3301-80542-705600 ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:15:28. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4033/2023-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Zlíně č.j.-1179385/2023 /3301-80542-705600 ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:15:28. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Zlín

V-4033/2023-705

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice,
RČ/IČO: 26934213

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice,
RČ/IČO: 26934213

- o Změna číslování parcel

přečísł. neměřickým záznamem č. 5025 z parcel st.č. 584/1, st.č. 584/2 a st.č. 584/3

Povinnost k

Parcela: St. 584/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 30.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2010.

V-9763/2010-705

Pro: TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice

RČ/IČO: 26934213

- o Smlouva kupní ze dne 30.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2010.

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2023 07:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716731 Otrokovice List vlastnictví: 8423
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice	V-9764/2010-705 RČ/IČO: 26934213
o Prohlášení vlastníka jednotek o změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy ze dne 18.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2012.	
Pro: TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice	V-5928/2012-705 RČ/IČO: 26934213
o Smlouva kupní ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2014 12:53:59. Zápis proveden dne 01.09.2014.	
Pro: TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 76502 Otrokovice	V-7860/2014-705 RČ/IČO: 26934213

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

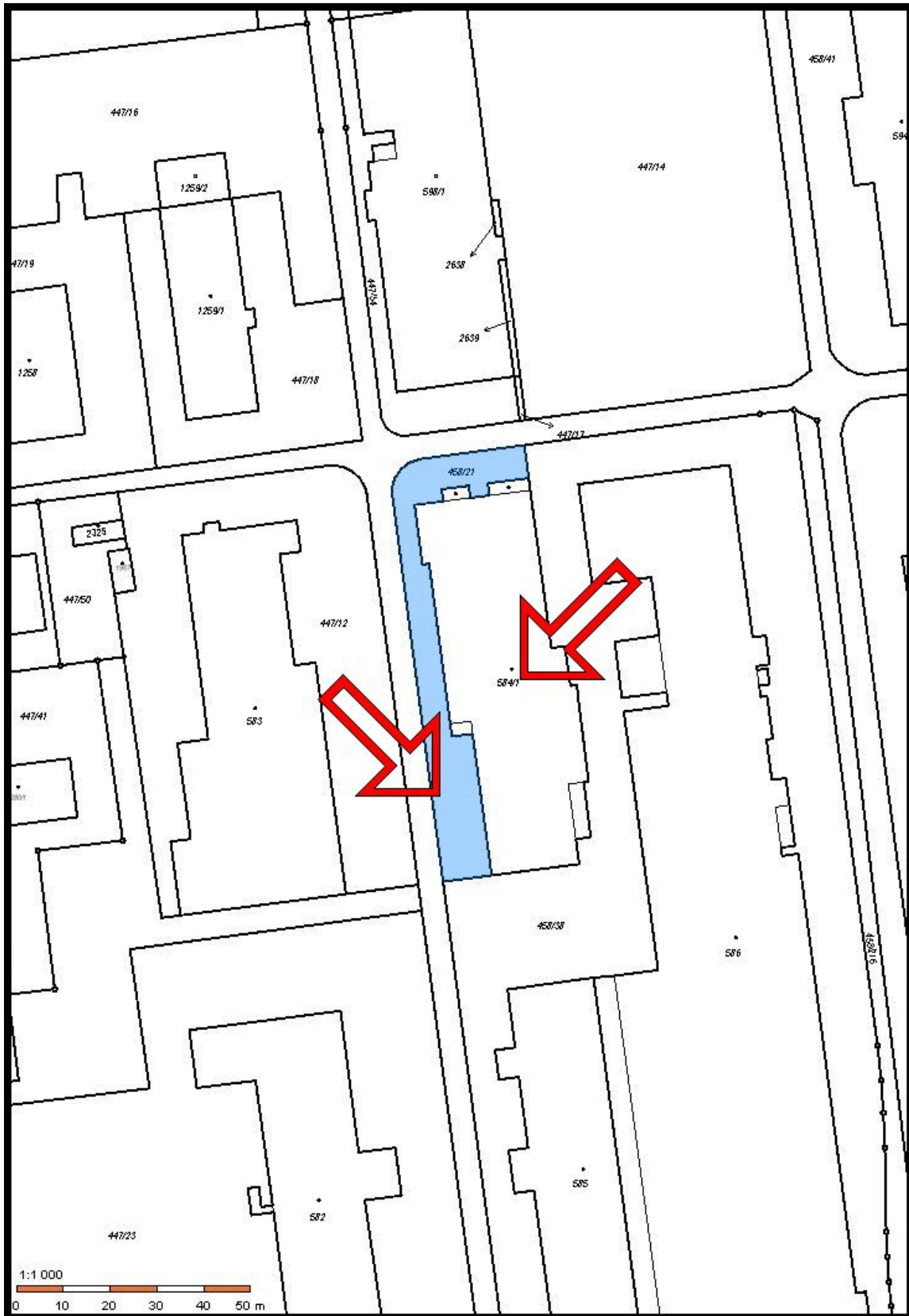
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.10.2023 08:06:36

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/>.

Kopie katastrální mapy

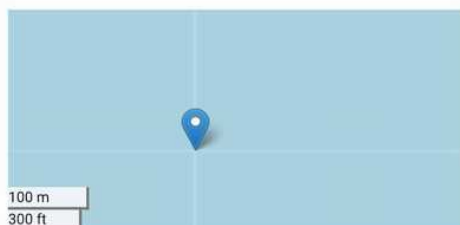


Pozemek p.č. 458/21 v k.ú. č. 716731

Povodňová mapa



Číslo reportu	2023010734
Čas vytvoření	05.12.2023 15:10:01
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	tř. Tomáše Bati č.p. 1658, 765 02, Otrokovice, Otrokovice



Leaflet | © OpenStreetMap

Riziko povodní

3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Souřadnice GPS	49.216397192054, 17.518450724938
Souřadnice S-JTSK <small>(geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)</small>	1165132.18, 531926.22
Kód parcely <small>(předávací kód parcely dle registru RÚIAN)</small>	26424061
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k povodňové mapě

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

Systém NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu se řídí platnými Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými na www.nemoreport.cz/vop. Tento dokument nebo jeho části je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravování uvedených informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele, je zakázáno.

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

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

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenci-podminky-nemo-report/>

Kolaudační souhlas č. 15/2016



Městský úřad
OTROKOVICE

odbor stavební úřad

VAŠE ZNAČKA: ČÍSLO JEDNACI: SPIŠOVÁ ZNAČKA: OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: TELEFON: E-MAIL: DATUM:	SÚ/4897/2016/TKA SÚ/8714/2015/TKA Ing. Marie Tkadlecová 577 680 218 tkadlecova@muotrokovice.cz 01.02.2016	dle rozdělovníku
--	--	------------------

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

č. 15/2016

Dne 07.12.2015 podala společnost TEAZ s.r.o., IČ : 26934213, se sídlem tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice 2, zastoupena Ing. Jaroslavem Krajčou, IČ : 75696452, Zálešná II 3414, 760 01 Zlín 1, žádost o vydání kolaudačního souhlasu, jehož předmětem je stavba :

"Přístavba skladu k objektu č.p. 1658, areál TOMA Otrokovice, budova 26A, p.č. 458/21, k.ú. Otrokovice"

umístěné, dle geometrického plánu č. 4803-0009/2016 ze dne 29.01.2016 vypracovaného Ing. Kateřinou Mrůzkovou, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, na pozemku: pozemková parcela číslo 458/21 - ostatní plocha, stavební parcela číslo 584/1 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Otrokovice, na kterou Městský úřad Otrokovice - odbor stavební úřad vydal dne 13.05.2015 rozhodnutí č. 53/2015 pod č.j.: SÚ/21064/2015/TKA, které nabylo právní moci dne 09.06.2015.

Po přezkoumání žádosti a na základě výsledků provedené závěrečné kontrolní prohlídky stavby dne 19.01.2016 Městský úřad Otrokovice - odbor stavební úřad, jako obecný stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle ustanovení § 122 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby: "Přístavba skladu k objektu č.p. 1658, areál TOMA Otrokovice, budova 26A, p.č. 458/21, k.ú. Otrokovice" umístěné na pozemku: pozemková parcela číslo 458/21 - ostatní plocha, stavební parcela číslo 584/1 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Otrokovice,

a podle ustanovení § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, vymezuje účel užívání stavby: sklad materiálů.

Č.j. SÚ/15/2016/TKA

Strana 1 (celkem 3)

Městský úřad Otrokovice
nám. 3. května 1340
765 23 OTROKOVICE

e-mail: radnice@muotrokovice.cz
ústředna: 577 680 111
fax: 577 680 308

web: www.otrokovice.cz
IČ: 00284301
ID datové schránky: jfb7zs

Stavba obsahuje:

Přístavbu skladu ke stávajícímu objektu č.p. 1658 v areálu TOMA Otrokovice :

- jednopodlažní přístavba půdorysných rozměrů 6000 x 12890 mm, světlá výška 3,8 – 4,0 m, zastřešení pultovou střechou,
- přístavba navazuje ze západní strany objektu č.p. 1658,
- ze severní strany je přístavba přístupná ze stávající asfaltové komunikace, napojení vjezdu na komunikaci je řešeno dobetonováním nájezdu o rozměrech cca 2,0 x 3,0 m,
- dispozici tvoří sklad materiálů – uskladnění hutních materiálů pro zámečnickou, drobnou strojní výrobu a strojní součástky,
- pod řešenou přístavbou byla vyměněna stávající chránička vodovodního řadu pitné vody v délce 13,0 m, po osazení chráničky z PE byl úsek z šachty Š1 do šachty Š2 v délce cca 70 m osazen novým rozvodem pro pitnou vodu.

Odůvodnění:

Dne 07.12.2015 podala společnost TEAZ s.r.o., IČ : 26934213, se sídlem tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice 2, zastoupena Ing. Jaroslavem Krajšou, IČ : 75696452, Zálešná II 3414, 760 01 Zlín 1, žádost o vydání kolaudačního souhlasu, jehož předmětem je stavba : "Přístavba skladu k objektu č.p. 1658, areál TOMA Otrokovice, budova 26A, p.č. 458/21, k.ú. Otrokovice" umístěná na pozemku : pozemková parcela číslo 458/21 - ostatní plocha, stavební parcela číslo 584/1 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Otrokovice.

Stavební úřad opatřením ze dne 09.12.2015 oznámil do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka termín konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby.

Při závěrečné kontrolní prohlídce stavby dne 19.01.2016 bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve společném územním a stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené v rozhodnutí. O průběhu jednání byl sepsán protokol.

K závěrečné kontrolní prohlídce stavby investor předložil, zejména :

- předávací protokol ze dne 30.11.2015,
- zápis z kontroly provozuschopnosti hasičích přístrojů ze dne 14.01.2016,
- doklad o kontrole provozuschopnosti PBZ ze dne 30.05.2015,
- prohlášení o vlastnostech – Knauf Red Piano,
- rozhodnutí o provedené zkoušce – plastová okna a dveře,
- prohlášení o vlastnostech – Ytong,
- certifikáty – ocelová vlákna do betonu, NEODUR suchá malta, vnější omítka,
- doklady o odpadech ze dne 20.07.2015, ze dne 22.07.2015,
- protokol o tlakové zkoušce ÚT ze dne 15.12.2015,
- protokol o provozní topné zkoušce ze dne 15.12.2015,
- zpráva o výchozí revizi elektrického zařízení ze dne 28.12.2015,
- zpráva č. 2016003 o revizi hromosvodů ze dne 26.01.2016,
- protokol o tlakové zkoušce rozvodu vody ze dne 16.12.2015,
- vyjádření TOMA, a.s. ze dne 27.01.2016,
- geometrický plán zaměření stavby ze dne 29.01.2016.

Současně byla opatřena závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby :

- Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje ze dne 19.01.2016,
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje ze dne 19.01.2016.

Stavba byla provedena v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací. Stavba vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat ani životní prostředí.

Kolaudační souhlas byl v souladu s ustanovením § 122 odst. 3 stavebního zákona vydán do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby.

Č. j. 59/4997/2016/TKA

Strana 2 (celkem 3)

Městský úřad Otrokovice
nam. 3. května 1240
765 23 OTROKOVICE

e-mail: otrokovice@mudnokraje.cz
ústředna: 577 683 111
fax: 577 683 369

web: www.otrokovice.cz
IČ: 00984901
ID datové schránky: jrb7zs

Poučení:

Kolaudační souhlas je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

Kolaudační souhlas není podle ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

Podle ustanovení § 154 stavebního zákona je vlastník stavby povinen:

- Udržovat stavbu v řádném stavu po celou dobu její existence.
- Uschovat po celou dobu trvání stavby dokumentaci skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.

Ing. Marie Tkadlecová
referent odboru stavební úřad

otisk razítka

Poplatek

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměňuje.

Doručuje se:

Účastníci řízení:

Ing. Jaroslav Krajča, Zálešná II 3414, 760 01 Zlín 1, zástupce žadatele

Datová schránka:

TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice 2, DS: PO, kuv6hq

Dotčené orgány:

MěÚ Otrokovice - odbor dopravně-správní, nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice

MěÚ Otrokovice - odbor životního prostředí, nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice

Datová schránka:

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Přílucká 213, 760 01 Zlín 1, DS: OVM, z3paa5u

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, Havlíčkovo nábřeží 600, 760 01 Zlín 1, DS:

OVM, xwsai7r

Krajský úřad Zlínského kraje - odbor životního prostředí a zemědělství, tř. Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín, DS:

OVM, scsbwku

Na vědomí:

Datová schránka:

TOMA, a.s., tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice 2, DS: PO, a5bgppx

Čj. 50489/2016/22A

Strana 3 (celkem 3)

Městský úřad Otrokovice
nám. 3. května 1340
765 23 OTROKOVICE

e-mail: raodica@mu.otrokovice.cz
osřetna: 577 670 111
fax: 577 938 869

web: www.otrokovice.cz
IČ: 03284301
ID datové schránky: jrb736

Kolaudační souhlas č. 161/2012



Městský úřad
OTROKOVICE

odbor stavební úřad

VAŠE ZNAČKA:
ČÍSLO JEDNACÍ: SÚ/48035/2012/ZRA
SPISOVÁ ZNAČKA: SÚ/10452/2012/ZRA
OPRÁVNĚNÁ
ÚŘEDNÍ OSOBA: Alžběta Zdražilová
TELEFON: 577 680 434
E-MAIL: zdrazilova@muotrokovice.cz
DATUM: 17.12.2012

dle rozdělovníku

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

č. 161/2012

Dne 5.11.2012 podala společnost TEAZ s.r.o., IČ 26934213, se sídlem tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice žádost na vydání kolaudačního souhlasu, jehož předmětem je stavba:

„Stavební úpravy a změna užívání objektu č.p. 1658, Otrokovice, budova č. 26a, areál TOMA, a.s.“

umístěné na pozemku: stavební parcela číslo 584/1 v katastrálním území Otrokovice, na kterou Městský úřad Otrokovice - odbor stavební úřad vydal:

- dne 18.5.2011 stavební povolení č. 58/2011 pod č.j.: SÚ/265/2011/20495/2011/ZRA, v právní moci dne 4.6.2011,
- dne 2.5.2012 rozhodnutí č. 54/2012 o zkušebním provozu stavby, č.j. SÚ/12201/2012/ZRA, v právní moci dne 23.5.2012,
- Dne 14.11.2012 změnu stavby před jejím dokončením odsouhlasenou zápisem do stavebního deníku.

Po přezkoumání žádosti a na základě výsledků provedené závěrečné kontrolní prohlídky stavby dne 11.12.2012 Městský úřad Otrokovice - odbor stavební úřad, jako obecný stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 122 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby: „Stavební úpravy a změna užívání objektu č.p. 1658, Otrokovice, budova č. 26a, areál TOMA, a.s.“
umístěné na pozemku: stavební parcela číslo 584/1 v katastrálním území Otrokovice,

č.j. SÚ/48035/2012/ZRA

Strana 1 (celkem 3)

Městský úřad Otrokovice
nam. 3. května 1340
765 23 OTROKOVICE

e-mail: radnice@muotrokovice.cz
úředitelna: 577 680 111
fax: 577 993 369

web: www.otrokovice.cz
IČ: 00284304

- Protokol o prohlídce požárního vodovodu
- Protokol o konečné tlakové požárního vodovodu
- Protokol o rozboru pitné vody

Stavba byla provedena v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací. Stavba vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat ani životní prostředí.

Kolaudační souhlas byl v souladu s ustanovením § 122 odst. 3 stavebního zákona vydán do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby, kolaudační souhlas je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat

Podle § ustanovení 154 stavebního zákona je vlastník stavby povinen:

- Udržovat stavbu v řádném stavu po celou dobu její existence.
- Uschovat po celou dobu trvání stavby dokumentaci skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.

Alžběta Zdražilová
referent odboru stavební úřad

otisk razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, stanovený podle položky 20 písm. a) ve výši 100,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 100,- Kč byl uhrazen dne 13.12.2012.

Doručí se:

Účastníci řízení:

Datová schránka:

TEAZ s.r.o., tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice, DS: PO, kuv6hqz

Dotčené orgány:

MěÚ Otrokovice - odbor životního prostředí, nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice

Datová schránka:

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Přílucká 213, 760 01 Zlín, DS: OVM, z3paa5u

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídli, Havlíčkovo nábřeží 600, 760 01 Zlín, DS: OVM, xwsai7r

Cj_56463852012:ZRA

Strana 3 (celkem 3)

Městský úřad Otrokovice
nám. 3. května 1340
765 23 OTROKOVICE

e-mail: radnice@m.otrokovice.cz
účetní: 577 680 111
fax: 577 933 369

web:
IČ:

www.otrokovice.cz
00284301

a podle ustanovení § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí, některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu vymezuje účel užívání stavby: výrobní prostory.

Stavba obsahuje:

Stavební úpravy spojené se změnou užívání objektu č.p. 1658, Otrokovice, areál TOMA, a.s (budova č. 26a). Jedná se o stavební úpravy uvnitř stávajícího objektu, byly provedeny dělicí příčky, které rozdělily prostor podle požadavku investora.

Dispoziční členění:

1. NP – zádveří, zasedací místnosti, chodby, předsíňka WC muži, pisoáry muži, WC muži, předsíňka WC ženy, WC ženy, úklid, kanceláře, kuchyňka, servrovná, archiv, laboratoř el, sklady, výměníková stanice, dílna elektro, strojní výroba, brusárna, kontrola, příprava materiálu, manipulace, montáž, šatna, místnost mistra, příjem.

Odůvodnění:

Dne 5.11.2012 podala společnost TEAZ s.r.o., IČ 26934213, se sídlem tř. Tomáše Bati 1658, 765 02 Otrokovice žádost na vydání kolaudačního souhlasu, jehož předmětem je stavba: „Stavební úpravy a změna užívání objektu č.p. 1658, Otrokovice, budova č. 26a, areál TOMA, a.s.“ umístěné na pozemku: stavební parcela číslo 584/1 v katastrálním území Otrokovice.

Stavební úřad opatřením ze dne 12.11.2012 oznámil do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka termín konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby.

Při závěrečné kontrolní prohlídce stavby dne 11.12.2012 bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení. O průběhu jednání byl sepsán protokol.

K závěrečné kontrolní prohlídce stavby investor předložil zejména:

- Vyhodnocení zkušebního provozu
- Zkušební protokol – měření hluku v pracovním prostředí a měření umělého osvětlení vnitřních prostorů
- Doklad o likvidaci odpadu
- Prohlášení – měření prachu, zejména svářečských dýmů
- Doklady o provozuschopnosti požárního zařízení

Současné byla opatřena závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby:

- Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje ze dne 11.12.2012
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje ze dne 11.12.2012
- Závazné stanovisko Městského úřadu Otrokovice - odbor životního prostředí, oddělení odpadového hospodářství a ochrany ovzduší ze dne 25.10.2012

Ostatní doklady nezbytné k vydání kolaudačního souhlasu byly předloženy ke zkušebnímu provozu stavby:

- Zprávu o výchozí revizi el. zařízení
- Zprávu o kontrole požárního vodovodu
- Protokol o zkoušce těsnosti rozvodů ústředního topení
- Protokol o provozní topné zkoušce tepelné soustavy
- Protokol o prohlídce vnitřního a požárního vodovodu
- Protokol o konečné tlakové zkoušce vnitřního a požárního vodovodu
- Protokol o prohlídce vnitřní kanalizace
- Protokol o plynotěsnosti vnitřní kanalizace

ČJ SÚ48852618/ZRA

Strana 2 (celkem 3)

Městský úřad Otrokovice
nám. 3. května 1340
765 02 OTROKOVICE

e-mail: radnice@m.otrokovice.cz
ústředna: 577 680 111
fax: 577 603 069

web:
IČ:

www.otrokovice.cz
00284501