

Znalecký posudek č. 6038 - 48/2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 1332**, jehož součástí je **výrobní objekt bez č.p./č.e.** a pozemku **parcelní číslo 1609/14** v katastrálním území Lanžhot, obci Lanžhot, okrese Břeclav



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953
Křenová 299/26
602 00 Brno

Objednávka ze dne 7. 3. 2016
KSBR 38 INS 23118 / 2014

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 10. 3. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních listinná podoba a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 18. března 2016

A. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo st. 1332 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je výrobní objekt bez č.p./č.e. a pozemek parcelní číslo 1609/14 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území Lanžhot, obci Lanžhot, okrese Břeclav.

2. Informace o nemovitosti:

Adresa	: 691 51 Lanžhot, ul. Nová
Kraj	: Jihomoravský
Okres	: Břeclav
Obec	: Lanžhot
Katastrální území	: Lanžhot

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 10. března 2016 znalcem.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Lanžhot, LV č. 3051 ze dne 18. 2. 2016
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Místní šetření znalce ze dne 10. 3. 2016, fotodokumentace
- 4) Podklady pro ocenění sestavy regálů od výrobce
- 5) Mapa města a okolí
- 6) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců
- 7) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku
- 3) Bradáč A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:**Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3051 je

ALUREX, s.r.o., IČ: 60741473
se sídlem 612 00 Brno, Medlánky, Hudcova 533/78c

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 1332 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1401,0 m², jehož součástí je výrobní objekt bez č.p./č.e. a pozemku parcelní číslo 1609/14 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1545,0 m² v katastrálním území Lanžhot, obci Lanžhot, okrese Břeclav.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani záplavy. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Lanžhot, I. kategorie - nízké radonové riziko.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém je evidováno věcné břemeno užívání ve prospěch společnosti ALUREX s.r.o., zřízené dne 27. 7. 2000, jedná se o právní osobu, která v roce 2007 následně nemovitost nabyla do vlastnictví, věcné břemeno tedy zaniklo splnutím. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají. Prodej nemovitých věcí není vázán odvodem DPH, ten se váže k prodeji sestavy regálů..

10. Základní popis:

Městečko Lanžhot leží na území okresu Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Břeclav. Obec Lanžhot se rozkládá asi osm kilometrů jihovýchodně od Břeclavi. Trvalý počet obyvatel tohoto malého města je 3 750 obyvatel. Protéká zde řeka Kyjovka. Městečko leží nedaleko hranice s Rakouskem a Slovenskem.

Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom zde našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Lanžhot mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad, několik restaurací, obchody a základní služby. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Předmětem ocenění je výrobní a skladovací hala, spojená s administrativní budovou. Objekt se nachází v bývalém zemědělském, dnes průmyslovém, areálu na východním okraji obce Lanžhot, přístupném z ulice Nová. Původně se jednalo o budovu pro zemědělskou výrobu, která po privatizaci bývalého družstevního areálu byla v letech 2006 a 2007 rekonstruována a částečně přestavěna tak, aby vytvořila kompletní zázemí menšího podniku spolu s administrativní a správní částí, skladovacími prostory a prostory určenými pro výrobu.

Objekt je provozně rozdělen do několika samostatných částí. První je část administrativní, ve které se nachází i zázemí zaměstnanců, celek byl vytvořen kompletní rekonstrukcí části původní stavby. Další část je skladovací, tato byla v roce 2007 nově k budově přistavěna. Poslední částí je část výrobní, jež se nachází v jihozápadní polovině objektu, zde došlo k minimálním stavebním úpravám konstrukcí PSV ale byla zde vestavěná nová kotelná ÚT. Všechny části stavby jsou stavebně i provozně propojeny. K objektu také náleží nedokončená garáž.

Dopravní dostupnost

Objekt je přístupný po místní vnitro areálové komunikaci, příjezd z ulice Nové. Parkování osobních vozidel je možno na zpevněných plochách v okolí objektu, popřípadě v garáži, která je k objektu přistavěna. Ke skladovací části objektu je možný příjezd i pro zěžkou nákladní dopravu, je zde zřízena i nakládací rampa pro kamiony.

Obec Lanžhot je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními městy. V obci se nachází autobusové nádraží s linkami meziměstských autobusů a také železniční stanice. Obec je situována v blízkosti hraničních přechodů ze Slovenskem a Rakouskem

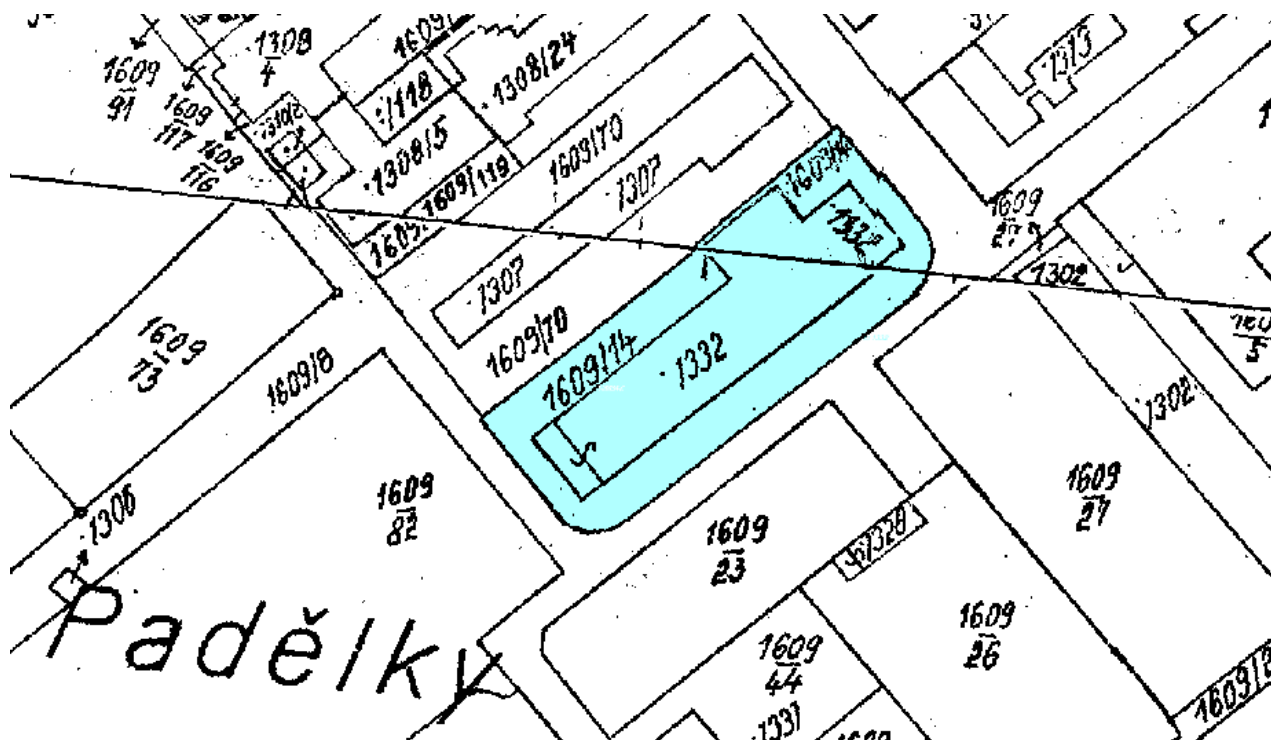
Účel využití

Původní objekt zemědělské výroby je v současné době bez závad užíván jako skladovací a výrobní hala s administrativním zázemím.

Pozemky

Pozemky zapsané na listu vlastnickém tvoří se stavbou jednotný funkční celek, jedná se o pozemek zastavěné plochy pod stavbou hlavní i stavbou vedlejší a pozemek tvořící manipulační plochu kolem objektu. Pozemky jsou užívány v souladu s evidencí.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 1332 – zastavěná plocha a nádvoří, na němž se posuzovaný objekt nachází. V jednotném funkčním celku je dále užíván pozemek parcelní číslo 1609/14 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav.

Obsah ocenění

- Pozemky parcelní číslo st. 1332 a 1609/14, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav
- administrativní část budovy bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

- c) skladovací část objektu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav
- d) výrobní část objektu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav
- e) vybavení skladovací haly bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot
- f) Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav

11. Popis nemovitostí:

a) Pozemky parcelní číslo st. 1332 a 1609/14, katastrálním území a obec Lanžhot, okres Břeclav.

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku se stavbou hlavní – výrobní halou. Celková plocha je standardní, pro daný typ stavby v místě obvyklá. Pozemky jsou rovinné povahy, v místě je možnost napojení na vodovod a el. energii. Pozemek parcelní číslo st. 1332 je zcela zastavěn stavbou hlavní a stavbou vedlejší, pozemek parcelní číslo 1609/14 tvoří manipulační plochu okolo objektu. Pozemky jsou částečně společně oploceny drátěným plotem. Areál leží velmi blízko dálničního tělesa D2, ale sjezd je u Břeclavi a je nutno projet celým městem a obsluhna komunikace k areálu, jehož je objekt součástí je úzká a ve špatném stavu. Obec Lanžhot nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Výrobní objekt bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav
Stavba sestává konstrukčně ze dvou celku – původní zemědělské haly a skladovací haly vestavěné do původního objektu.

Konstrukční systém objektu původně sloužícího zemědělským účelům je podélný. Stavba je založena na betonových základových pásech, izolovaných proti zemní vlhkosti. Obvodové i vnitřní stěny jsou z cihel plných pálených. Střešní konstrukci tvoří příhradové vazníky, klasická stropní konstrukce chybí, podhled je proveden z válcovaného plechu, střešní krytina je taktéž plechová. Obvodové stěny kancelářské části a poloviny výrobních prostor jsou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem, vnější omítka silikátová strukturovaná, vnitřní omítky štukové. Část původní stavby byla zbouraná a na půdorysu cca 300,0 m² byla v roce 2007 realizována skladovací hala vybavená speciálním systémem skladovacích regálů. Tímto krokem došlo k rozdělení celého objektu na tři provozní, vzájemně komunikačně propojené celky:

Příslušenství stavby tvoří přípojka el. energie, studna sloužící jako zdroj vody a kanalizační jímka na vyvážení, zpevněné plochy – přístupový chodník, parkovací stání, nákladní rampa, zpevněné plochy kolem stavby, částečné oplocení parcel.

b) Administrativní část objektu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

Předmětem ocenění je část objektu užívaná jako sociální zázemí, šatny a kancelářské prostory. Vstup v severovýchodním štítu stavby vede do hlavní chodby, z této je přístupná po pravé straně kuchyňka pro zaměstnance, dvě šatny pro zaměstnance, každá obsahující WC a umývárnu se sprchami a umyvadly. V jedné z umýváren nalezneme zásobník pro ohřev teplé vody a el. bojler. Dále je z hlavní chodby rovněž na pravé straně umístěné samostatné WC. Vlevo najdeme dvě kanceláře, na konci chodby najdeme vchod do nové skladovací haly. Kancelářské prostory jsou spolu propojené, z jedné kanceláře je přístupný administrativní sklad s místností počítačového serveru, z druhé kanceláře je pak přístup do kanceláře mistra, která již je součástí výrobní haly.

Okna v této části stavby jsou dřevěná moderní, typu „EURO“, vstupní dveře hliníkové bezpečnostní. Vnitřní dveře na bázi dřevních hmot, plné i prosklené, v obložkových zárubních. Nášlapné vrstvy podlah cementový potěr, keramická dlažba popřípadě PVC.

Vybavení objektu je standardní, v kuchyňce nalezneme elektrický vařič, dřez a el. průtokový ohřívač vody. Šatny pro zaměstnance jsou vybaveny plechovými šatními skříněmi. V místnosti počítačového serveru je umístěna klimatizační jednotka, tepelný výměník se nachází venku na fasádě objektu. Objekt je chráněn elektronickým zabezpečovacím systémem.

V objektu je ústřední vytápění, zdroj tepla se pro celý komplex budov nachází ve výrobní hale. V jedné z umýváren je umístěn zásobník pro ohřev vody z centrálního zdroje tepla, popřípadě také el. bojler, který je pravděpodobně využíván v době, kdy je potřeba teplé vody menší. Kuchyňka má vlastní ohřev TUV, již zmíněný průtokový ohřívač.

c) Skladovací hala bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav

Předmětem ocenění je rovněž část objektu užívaná jako skladovací hala. Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt, zastřešený plochou střechou vestavěn do původního objektu v roce 2007.

Konstrukční systém stavby je ocelový skelet. Stavba je založena na betonových základových pásech a patkách,

izolovaných proti zemní vlhkosti. Opláštění objektu je provedeno z plechových panelů, kotvených do ocelového roštu, upevněného na nosných ocelových sloupech. Stropní konstrukce je vynesena na ocelových vaznicích uložených na sloupech, podhled je proveden z válcovaného plechu, střešní krytina je také plechová. Úprava vnějších i vnitřních povrchů antikorozním nátěrem. Okna jsou plastová moderní, vstupní vrata hliníková s elektrickým pohonem a to jak na nákladní rampě tak směrem na prostranství u severního průčelí. Vnitřní dveře na bázi dřevních hmot, plné, v ocelových zárubních. Nášlapné vrstvy podlahy tvoří cementový potěr. Prostor není vytápěn.

Vstup do objektu je možný buďto průchodem z administrativní, nebo výrobní části objektu. Dále je zde možný přístup z nákladní rampy, popřípadě z vjezdu situovaného na opačné straně než nakládací rampa.

V objektu se nachází hlavní rozvodná a pojistná skříň pro celý objekt. Skladovací hala je vybavena skladovacími regály a pojízdným skladovacím zařízením, které jsou oceněny v samostatné části tohoto posudku.

d) Výrobní hala bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav

Třetí část objektu je užívána jako výrobní hala. Okna v této části jsou dřevěná, částečně vyměněna za okna typu „Euro“, vstupní dveře dřevěné, vnitřní dveře na bázi dřevních hmot, plné i prosklené, v ocelových zárubních. Nášlapné vrstvy podlahy cementový potěr případně pryžové rohože.

Vstup do objektu je možný buďto kovovými vraty, nebo hliníkovými elektricky ovládanými vraty na okolní terén, vnitřními dveřmi přes kancelář mistra lze vejít do kancelářské části stavby. Výrobní prostor dělí vnitřní stěna na dva provozní prostory, severní část tvoří volný prostor, z jižní je přístupná kotelná, společná pro celý objekt, menší dílna drobné výroby a dvě dílny, z jedné z nich je přístupná kancelář mistra a skladovací hala.

V objektu je ústřední vytápění, peletkový kotel s automatickým podavačem paliva, který byl uveden do provozu v roce 2001. Tento kotel má tři tepelné okruhy, jsou to vytápění výrobní haly, vytápění administrativní budovy a ohřev TUV v sociálním zázemí umístěném v administrativní budově.

e) Vybavení skladovací haly bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

Skladovací hala je vybavena „Pojízdným regálovým zařízením“ od firmy IMTRADEX, a.s., U Dvora 209, 687 51 Nivnice. Toto zařízení je částečně mobilní a bylo ve skladovací hale instalováno v době dokončení stavby v roce 2007. Podrobnější informace o zařízení, jeho funkci a technickém stavu, poskytl znalec výrobce zařízení, jednatel akciové společnosti. Současně předal dokument „Specifikace zařízení“, který je k nahlédnutí u dražebníka. Pořizovací cena zařízení včetně kolejnic zabudovaných do podlahy skladovací haly činila v roce 2007 cca 1,4 mil. Kč + DPH.

f) vedlejší stavba - garáž bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

Předmětem ocenění je garáž bez č.p./č.e., která je přistavěná k jihozápadnímu štítu výrobní haly. Jedná se o garážové stání pro dvě vozidla, přístupné z místní obslužné komunikace. Posuzovaná garáž je zděná, založena na betonových základových pásech izolovaných proti zemní vlhkosti. Dřevěná stropní konstrukce tvoří současně konstrukci střechy. Omítky vnitřní i vnější nedokončené. Krytina střechy plech, klempířské konstrukce – žlab a svod – pozinkovaný plech. Vrata chybí. Objekt není napojen na žádné inženýrské sítě. Povrch podlahy cementový potěr. Stáří stavby přibližně 10 let, nedokončeno.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou 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 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.**a) Pozemky parcelní číslo st. 1332 a 1609/14, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav**

Výpočet ceny pozemků - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

R – redukční součinitel dle odst. 6 § 5 vyhlášky S – celková plocha pozemků ve funkčním celku

$$R = (200 + 0,8 * S) / S = (200 + 0,8 * 2946) / 2946 = 0,8679$$

Pozemky parcelní číslo st. 1332 a 1609/14				
Obec			Lanžhot	
Katastrální území			Lanžhot	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		3 750
Kraj			Jihomoravský	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 390,00
Plocha pozemků		P m2		2946
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	II.	2001 - 5000 obyvatel	0,80
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	II.	sousední s k.ú. Břeclav	1,03
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	II.	autobusová a železniční zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost	II.	rozšířená vybavenost	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	640
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	větší nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné riziko	1,00
It				0,97
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	výroba	0,40
2	Převažující zástavba	III.	výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení	II.	lze napojit na některé sítě v obci	-0,05
4	Dopravní dostupnost	III.	příjezd pro nákladní dopravu	0,10
5	Parkovací možnosti	III.	park. na pozemcích vlastníka	0,02
6	Výhodnost pro komerci	III.	výhodná poloha	0,02
7	Vlivy neuvedené	I.	blízko D2 ale komplikovaný sjezd	-0,15
Ip				0,38
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P*R				596 818,10

b) Administrativní budova bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

$$\text{Výměry pro ocenění: OP} = (11,2 * 15,6 * 2,8) + (7,8 * 18,2 * 2,8) + (7,8 * 18,2 * 1,8 * 0,5) + (11,2 * 15,6 * 1,8 * 0,5) = \underline{\underline{953,32 \text{ m}^2}}$$

Administrativní budova bez čp./če na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. Lanžhot					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.3..1				typ	F
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m2	2 807,00
Obestavěný prostor haly			OP	m3	953,32
Koeficient druhu konstrukce			(příloha č.10 vyhlášky)	K1	-
Koeficient průměrné zast. pl.			0,92+6,6/316,68	K2	-
Koeficient průměrné výšky podl.			2,1/2,8 + 0,3	K3	-
Koeficient polohový			(příloha č. 20 vyhlášky)	K5	-
Koeficient změny cen staveb			(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-
Koeficient prodejnosti stavby			dle pozemku It * Ip	pp	-
Koeficient vybavení stavby			výpočet (S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)		
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, izolované	S	0,08200	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné, zateplené	S	0,17400	0,17400
3	Stropy	podhled z plechu / z kazet	S	0,09300	0,09300
4	Zastřešení	dřevěné vazníky, dvouvrstvá	S	0,07300	0,07300
5	Krytiny střech	plechová	S	0,02100	0,02100
6	Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	0,00600	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky a obklady	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	silikátová omítka	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	ano	S	0,01800	0,01800
10	Schody	chybí	C	0,02900	0,00000
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty / hliník	S	0,03100	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná "EURO"	N	0,05200	0,08008
14	Povrch podlah	dlažby, PVC, koberce	S	0,03200	0,03200
15	Vytápění	ústřední	S	0,04200	0,04200
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05700	0,05700
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,03200	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
20	Vnitřní plynovod	ne	C	0,00200	0,00000
21	Ohřev teplé vody	ano	S	0,01700	0,01700
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	WC a umývárny ženy, muži	S	0,03000	0,03000
24	Výtahy	ne	C	0,01400	0,00000
25	Ostatní	el. zabezpečovací systém, klim.	N	0,05900	0,09086
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	1,01494
Koeficient vybavení stavby			K4	-	1,01494
Základní cena upravená			ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki*pp	ZCU	Kč/m2
					1855,98

Výpočet ceny stavby					
Výchozí cena stavby			CN	Kč	1 769 342,85
Odpočet na opotřebení			O	Kč	-707 737,14
Cena budovy ke dni ocenění			CC	Kč	1 061 605,71

c) *Skladovací hala bez č.p./č.e.* na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav

Výměry pro ocenění: OP = (18,2 * 16,1 * 8,5) = 2490,67 m²

Skladovací hala bez čp./če na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. Lanžhot					
Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky, SKP 46.21.13.2..2			typ	J	
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky			ZC	Kč/m2	1 599,00
Obestavěný prostor haly			OP	m3	2 490,67
Koeficient druhu konstrukce (příloha č.10 vyhlášky)			K1	-	0,948
Koeficient průměrné zast. pl.			K2	-	0,94252
Koeficient průměrné výšky podl.			K3	-	0,64146
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K5	-	0,90
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)			Ki	-	2,068
Koeficient prodejnosti stavby dle pozemku It * Ip			pp	-	0,369
Koeficient vybavení stavby			výpočet (S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)		
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové patky, pásy, izolované	S	0,12200	0,12200
2	Svislé konstrukce	kovové sloupy + plechový plášť	S	0,29300	0,29300
3	Stropy	podhled z válcovaného plechu	S	0,08900	0,08900
4	Zastřešení	ocelové vazníky	S	0,11000	0,11000
5	Krytiny střech	plechová	S	0,02900	0,02900
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	nátěr	S	0,06100	0,06100
8	Úprava vnějších povrchů	nátěr	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00700	0,00000
11	Dveře	požárně odolné	S	0,02200	0,02200
12	Vrata	kov, plast, elektrická	N	0,02300	0,03542
13	Okna	plastová	N	0,04300	0,06622
14	Povrch podlah	cementový potěr	S	0,04800	0,04800
15	Vytápění	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	N	0,04700	0,07238
17	Bleskosvod	ano	S	0,00400	0,00400
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,06200	0,00000
Celkem				1,00000	0,99202
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,99202
Základní cena upravená			ZCU	Kč/m2	624,4

Výpočet ceny stavby					
Výchozí cena stavby			CN	Kč	1 555 174,35
Odpočet na opotřebení			O	Kč	-139 965,69
Cena haly ke dni ocenění			CČ	Kč	1 415 208,66

e) **Výrobní hala bez č.p./č.e.** na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav

Výměry pro ocenění: $OP = (15,6 * 43,3 * 2,8) + (15,6 * 43,3 * 1,8 * 0,5) = \underline{2499,28 \text{ m}^2}$

Výrobní hala bez čp./če na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. Lanžhot					
Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky, SKP 46.21.13.1..2			typ	E	
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky		ZC	Kč/m2	1 620,00	
Obestavěný prostor haly		OP	m3	2 499,28	
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č.10 vyhlášky)	K1	-	1,075
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/675,48	K2	-	0,92774
Koeficient průměrné výšky podl.		2,8/2,7 + 0,3	K3	-	1,33704
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K5	-	0,90
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,106
Koeficient prodejnosti stavby		dle pozemku It * Ip	pp	-	0,369
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, izolované	S	0,09400	0,09400
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,20300	0,20300
3	Stropy	podhled z válcovaného plechu	S	0,08200	0,08200
4	Zastřešení	dřevěné vazníky	S	0,10200	0,10200
5	Krytiny střech	plechová	S	0,02900	0,02900
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky výpenné	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	omítka cementová	S	0,03900	0,03900
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00800	0,00000
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty	S	0,03200	0,03200
12	Vrata	kovová elektrická	N	0,02300	0,03542
13	Okna	dřevěná	S	0,05200	0,05200
14	Povrch podlah	cementový potěr	S	0,04800	0,04800
15	Vytápění	ústřední	S	0,01300	0,01300
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,08300	0,08300
17	Bleskosvod	ano	S	0,00400	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ne	C	0,00900	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	ne	C	0,00800	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	ne	C	0,00400	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	v jiném objektu	C	0,02200	0,00000
24	Výtahy	ne	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,06900	0,00000
Celkem				1,00000	0,89242
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,89242
Základní cena upravená		ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki*pp	ZCU	Kč/m2	1348,31

Výpočet ceny stavby					
Výchozí cena stavby			CN	Kč	3 369 804,22
Odpočet na opotřebení		62,0%	O	Kč	-2 089 278,61
Cena haly ke dni ocenění			CČ	Kč	1 280 525,60

Příslušenství stavby je stanoveno procentuálně jako podíl 8 % z hodnoty stavby:

CP = 300 587,20 Kč

d) Vybavení skladovací haly bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

V roce 2007 byl v nové skladovací hale namontován speciální systém regálů, dodavatel IMTRADEX, a.s., U Dvora 209, 687 51 Nivnice, ČR, IČ CU 00545392, tel.: 572610517. Jednatel výrobce, Ing. Ladislav Matyáš, mobil: 602720484 poskytl „Specifikaci zařízení“, kde v popisu mimo jiné najdeme popis sestavy, která se

skládá z pojízdných a stacionárních regálů, kolejnic, elektro výzbroje, osvětlení. Prvek kolejnic je součástí stavby, cena 153.000,00 Kč se odečítá od pořizovací hodnoty sestavy. Tak pak, po odečtu kolejnic, činila v roce 2007 1,250.000,00 Kč. Sestavu speciálních regálů lze z haly v Lanžhotě přemístit, pokud tuto službu provede výrobce a dodavatel konstrukcí, poskytne novému uživateli záruku na dodané zboží. Stav prvků systému se jeví jako bezvadný, málo užívaný. Vzhledem k tomu, že úpadce se zabýval výrobou prvků z lehkých přesných profilů, manipulace z uskladněným zbožím byla precizní a pro skladovací systém více než šetrná.

f) vedlejší stavba - garáž bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot

Výměry pro ocenění: $OP = 15,6 * 5,6 * 2,6 = \underline{227,14 \text{ m}^2}$

Výpočet ceny garáže - stanovení ceny dle § 37 vyhlášky

Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332				
Obec			Lanžhot	
Katastrální území			Lanžhot	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		3 750
Kraj			Jihomoravský	
Základní cena		příloha č. 26 ZC	Kč/m3	1 171,00
Obestavěný prostor stavby typu B		OP m3		227,14
Konstrukce a vybavení garáže příloha 26, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	I.	přístavěná k jiné stavbě	-0,01
2	Konstrukce	II.	zděná 30 cm	0,00
3	Technické vybavení	I.	bez vybavení	-0,05
4	Příslušenství	II.	bez příslušenství	-0,01
5	Jiné kritérium	III.	bez vlivu na cenu	0,00
				-0,07
s	Stáří staby v rocích	10	s = 1-0,005*10	0,950
6	Stav	IV.	nedokončeno	0,65
			Iv	0,57428
Index trhu s nemovitostými věcmi, tabulka č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky				
			It dle pozemku	0,97
Index polohy pozemku se stavbou, tab. č. 4 přílohy č. 3 vyhlášky				
			Ip dle pozemku	0,38
Cena garáže celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				56 302,25

Administrativní cena nemovitostí celkem včetně skladovací sestavy regálů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky p.č. st. 1332 a 1609/14	Lanžhot	Lanžhot	Kč	596 818,10
b)	administrativní budova	Lanžhot	Lanžhot	Kč	1 061 605,70
c)	skladovací hala	Lanžhot	Lanžhot	Kč	1 415 208,70
d)	výrobní hala	Lanžhot	Lanžhot	Kč	1 280 525,60
	příslušenství stavby	Lanžhot	Lanžhot	Kč	300 587,20
e)	skladovací systém	Lanžhot	Lanžhot	Kč	1 250 000,00
f)	vedlejší stavba - garáž	Lanžhot	Lanžhot	Kč	56 302,25
	Cena nemovitých věcí				5 961 047,55

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno)

5 961 050,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovité věci metodou porovnání a analýzou situace

Posuzovaný objekt je výrobní a skladovací hala spolu s administrativním a sociálním zázemím, v průmyslové zóně na západním okraji obce Lanžhot, okres Břeclav. Jedná se o poměrně rozsáhlý objekt, který vznikl přístavbou a rekonstrukcí stávajícího objektu, původně užívaného k zemědělským účelům. Rekonstrukce a

dostavba stavby byla dokončená v roce 2007. Objekt je v dobrém stavu, především rekonstrukce menší části užívané jako administrativní a šatny a nová skladovací část jsou ve stavu až výborném, větší část původního objektu je málem bez úprav. Ke dni ocenění je část objektu užívaná k výrobě, sklad a větší polovina výrobních ploch jsou prázdné.

Klady posuzovaného souboru spatřuji jednak v realizované rekonstrukci a přístavbě skladu, okolí je zastavěno obdobnými stavbami, původně se jednalo o zemědělský areál a tak celek je situován mimo obytnou zónu Lanžhotu, což dává širší možnosti využití celku bez omezení blízkosti zóny bydlení, stavba je zásobována vodou z vlastní studny, odvod splašků do jímky na vyvážení. V místě není plyn, řešení vytápění pomocí kotle na pelety je v místě obvyklé, z hlediska nákladů přiměřené. Navíc zde jsou dva topné okruhy. Kapacita šaten je solidní, může zde být až dvacet zaměstnanců, administrativní část dostačující. K nové skladovací hale je vybudován příjezd pro kamiony s vykládací rampou.

Výrobní prostory mají relativně malou světlou výšku. Pozemek v jednotném funkčním celku je nutno vyklidit. Ač těleso dálnice běží blízko Lanžhotu, sjezd je u Břeclavi s nutností projet celé toto okresní město. Obslužná komunikace k areálu je úzká a ve špatném stavu.

Lokalita je v místě označována jako „nově vznikající průmyslová zóna“ a vzhledem k tomu, že se v zásadě jedná o starý zemědělský areál, jsou zde jednotlivé stavby rozprodávány a často v původním stavu:

Příklad 1.: výrobní a skladové haly v areálu zemědělského družstva na okraji obce. CP 3000 m². Objekt o PP 400 m² se skládá: skladový prostor, výrobní prostor, kancelář, soc. zařízení a venkovní oplocené plochy. Možnost příjezdu a parkování nákladních aut.



Prodej výrobní haly, prostoru 3 000 m²

Nová, Lanžhot

2 990 000 Kč (996,67 Kč za m²)

Nabídka prodeje obdobného objektu ve stejném průmyslovém areálu. Technický stav objektu je celkově horší než v posuzovaném případě. Obestavěný prostor a užitná plocha jsou výrazně menší. Za tuto cenu byl objekt nabízen i prodán.

Příklad 2.: nabízíme k prodeji budovu v nově vznikající průmyslové zóně cca 7 km od Břeclavi s celkovou zastrěšenou užitnou plochou 537 m² v přízemí a možností rozšíření na dvojnásobek v případě využití půdy. Využitelná venkovní plocha má výměru 938 m². Tato nabídka je příležitostí a výzvou k získání velkých levných prostor s využitím zejména pro skladování nebo výrobu, vyloučen není i jiný záměr. Přibližně 50 let stará stavba s původním účelem pro chov hospodářských zvířat je ve stavu před rekonstrukcí sítí. Obvodové zdivo z pálených cihel má tloušťku 50 cm. Krov je železný (silnostěnné trubky) a v dobrém stavu, krytina z pálených tašek, podlaha je betonová. Součástí objektu jsou 2 místnosti s komínem využitelné např. jako kotelná, místnost vhodná jako kancelář i sociální zařízení (nutná oprava). V místě je k dispozici el. energie o napětí 220 i 380 V a vodovod (užitková voda), pitná voda je přivedena na okraj areálu (vzdálenost cca 250 m). Velmi prostorné podkrovní je možno upravit k bydlení nebo zařízení kanceláře i k rozšíření skladovacích prostor. Obchod s potravinami leží ve vzdálenosti cca 800 m, ostatní občanská vybavenost cca 1,6 km. Plocha přilehlého pozemku umožňuje vybudovat dostatek parkovacích stání pro osobní i nákladní vozidla. Příjezdová cesta je asfaltová, v areálu betonová.



Prodej zemědělského objektu 537 m²

Lanžhot, okres Břeclav

800 000 Kč (1 489,76 Kč za m²)

V tomto objektu najdeme v přízemí ještě i podestýlku, v podkroví zbytky slámy. Posuzovaný objekt má 3 x větší využitelnou plochu.

Příklad 3.: „Nabízíme k prodeji prostory v lukrativní průmyslové zóně v Břeclavi o podlahové ploše cca 180 m² s možností rozšíření na dvojnásobek zateplením podkroví. Nabídka je příležitostí a výzvou k získání velkých levných prostor s využitím zejména pro skladování nebo výrobu, ale vyloučeno není využití jiným způsobem (např. sociální bydlení nebo velkoobchod). Původní účel stavby byl chov hospodářských zvířat. Obvodové zdivo je z děrovaných pálených cihel má tloušťku 50 cm, výška stropů 2,05 m. Krov je ve výborném stavu, krytina z pálených tašek. Podlahová plocha je rozdělena do 5 přibližně stejných místností propojených chodbou (viz situační plánek), příčky je ale možno zrušit a prostorové poměry změnit. Výšku stropu lze upravit snížením podlahy. Součástí prostor je místnost se 2 komíny využitelná jako kotelna. V místě je k dispozici el. energie o napětí 220 i 380 V a vodovod, odpady by bylo možné řešit jímkou na vyvážení. Velmi prostorné podkrovní prostory je možno upravit k bydlení nebo zřízení kanceláře i k rozšíření skladovacích prostor. Obchod s potravinami a drogistickým zbožím leží ve vzdálenosti asi 800 m od objektu, ostatní občanské vybavení cca 2 km. Plocha přilehlého pozemku umožňuje vybudovat parkovací stání pro přibližně 17 osobních vozidel. Příjezdová cesta je zpevněná, od asfaltové komunikace je pozemek vzdálen přibližně 200 m.



Prodej skladového prostoru 180 m²

Břeclav

1 800 000 Kč (10 000 Kč za m²)

Dalším nepřímo srovnatelným příkladem může být tato nabídka skladovacího prostoru v nedalekém okresním městě Břeclav. Jedná se o objekt výrazně menší ve výrazně horším stavu, nachází se však ve výhodnější lokalitě ve městě Břeclav z veškerou jeho občanskou vybaveností a lepší dopravní dostupností.

Rekonstrukce, přístavba a nákup výrobní a skladovací technologie realizovaný v posuzovaném objektu v roce 2007 byl kromě soukromých financí také dotován z fondů evropské unie pro regionální rozvoj a národních dotačních fondů. Ve veřejně přístupných archívech se k této dotaci podařilo dohledat následující informace:

Rozšíření skladových prostor a nákup výrobní technologie ve firmě ALUREX, s.r.o.

Číslo projektu:	CZ.04.1.05/1.1.65.3/4372
Programové období:	Strukturální 2004-2006
Název programu:	<u>Společný regionální operační program</u>
Priorita:	Regionální podpora podnikání
Opatření:	Podpora podnikání ve vybraných regionech
Podopatření:	
Stav projektu:	-
Termín schválení:	
Termín zahájení:	01.08.2006
Termín ukončení:	31.10.2007
Žadatel:	ALUREX, s.r.o.
IČ:	60741473

Popis projektu

Firma ALUREX realizací této akce výrazně zvýší kapacitu výroby. Vlastní akce se skládá z rozšíření skladových prostor a pořízení a implementace nových výrobních, skladových a ERP technologií. Akce bude realizována na území obce Lanžhot, kde společnost vlastní výrobní objekt. Realizace projektu umožní rozšíření sortimentu výrobků, navýšení kvality a kapacity výroby a povede k vytvoření 10 dlouhodobě stabilních pracovních míst v podniku žadatele. Akce je jednoetapová a bude probíhat v roce 2006 a 2007. Realizací akce tedy vznikne nový prostor pro další zvyšování kvality a kapacity výroby, která bude splňovat veškeré normy a limity kladené na bezpečnost a ochranu zdraví všech zaměstnanců. Nárůst zaměstnanosti je jedním z nejvýznamnějších společenských přínosů celé akce mimo firmu.

Umístění:

- město	ANO
- venkov	NE
- nevyhrazeno	NE

Životní prostředí:

- zaměřen na živ. prostředí	NE
- pozitivní dopad na živ. prostředí	NE
- bez vlivu na živ. prostředí	ANO

Zrovnoprávnění obou pohlaví:

- vliv na zrovnoprávnění	NE
- dopad na zrovnoprávnění	NE
- pozornost na zrovnoprávnění	ANO

Financování:

Rozpočet celkem:	9 852 010
z toho Příspěvek EU:	2 856 255
Soukromé prostředky:	4 470 660
Národní veřejné prostředky celkem:	952 085
z toho Národní veřejné prostředky:	
Finanční prostředky ze státních fondů:	
Finanční prostředky z rozpočtu regionální rady:	
Finanční prostředky z rozpočtu kraje/krajů:	
Finanční prostředky z rozpočtu obce/obcí:	
Jiné národní veřejné finanční prostředky:	

Nutno přiznat, že tyto rozsáhlé investice se neodrážejí ani v ceně dle předpisu, stanovené v první části nynějšího posudku. Pravdou je, že rekonstruovaná administrativní část a přistavěný sklad jsou v dobrém technickém stavu, rysy původní zemědělské stavby si zachovaly pouze prostory výroby, tzn. jihozápadní část stavby. Ta je taky plošně největší.

Z celkové ceny souboru nemovitostí – pozemků a stavby – je nutno oddělit cenu speciální sestavy skladovacích regálů. Dle sdělení výrobce pokud bude systém prodán samostatně, je možno tento přemístit do jiných prostor kdekoliv na území ČR, ba i Evropy. V takovémto případě je výrobce systému ochoten provést demontáž regálů s příslušenstvím a opětovnou montáž na novém místě s tím, že je nutná stavební příprava nové polohy regálů a to instalace pojezdových kolejnic do podlahy. Pokud tyto práce provede výrobce, zavázal se, že na systém v novém místě poskytne záruku. Za demontáž a montáž systému vyčíslil náklady ve výši 180.000,00 Kč + doprava a manipulační technika, náklady na osazení příslušných kolejnic do podlahy v novém místě činí 153.000,00 Kč. Pak již jednou použitý systém v současné době v perfektním stavu a se zárukou na novém místě od výrobce má určitě hodnotu 600.000,00 Kč.

Cena pozemků se stavbou, kde je výroba limitována především světlou výškou výrobních prostor, podléhá i skutečnosti, že v místě je přetlak nabídky srovnatelných objektů, srovnatelných především umístěním a původním účelem využití staveb. Posuzovaný objekt skládající se ze tří částí, z toho skladovací hala je novostavbou (cca 200,0 m²), kancelářské prostory a šatny po zdařilé rekonstrukci (cca 300,0 m²) a plochy výrobních prostor činí 650,0 m² s doplňkovou stavbou – nedokončenou garáží – je schopen okamžitého užívání, z aktuálních nabídek v místě se jedná o stavbu v nejlepším technickém stavu, kterou lze okamžitě využívat. Je nutno přihlídnout i k faktu, že pokud bude déle než půl roku objekt opuštěn, technická hodnota bude prudce klesat. V zájmu udržení hodnoty stavby je nutností vyhledání nového vlastníka v přijatelné lhůtě. I tato skutečnost má vliv na výslednou obvyklou hodnotu posuzovaného souboru.

Na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace ve výši blízké základu daně z převodu nemovitých věcí:

Cena nemovitých věcí určená metodou srovnání a analýzou situace	3 540 000,00 Kč
---	-----------------

C. Závěr:

Cena administrativní.....	4 711 050,00 Kč
Cena určená srovnáním.....	3 540 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3051, tj. pozemku parcelní číslo st. 1332 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je výrobní objekt bez č.p./č.e., a pozemku parcelní číslo 1609/14 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území Lanžhot, obci Lanžhot, okrese Břeclav v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:

3,540.000,00 Kč

Slovy: třímilionpětsetčtyřicetisíc korun českých

Cena speciálních regálů pořizovací bez DPH včetně kolejnic (součást stavby).....	1 450 000,00 Kč
Cena speciálních regálů prodaných samostatně bez DPH...(+náklady na změnu místa)....	600 000,00 Kč

Slovy: šestsettisíc korun českých

V Otrokovících, dne 18. března 2016

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6038 – 48/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 55/16.

Mapové přílohy posudku:

Oceňovaný objekt výroby bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1332, k.ú. a obec Lanžhot, okres Břeclav

Fotodokumentace:

Severovýchodní pohled na oceňovaný objekt, administrativní část; pohled západní na objekt jako celek.



Pohled na přistavěnou skladovací část spolu s nakládací rampou; příjezd do skladovací části s návazností na výrobní objekt.



Pohled na vedlejší stavbu garáže, za výrobním objektem



Vyvažecí jámka na pozemku p.č. 1609/14



Příklad vybavení jednoho ze sociálních zázemí



Jeden z kancelářských prostor v administrativní budově



Kancelář mistra ve výrobní části objektu



Skladovací hala s pojízdným regálovým vybavením



Hlavní prostor výrobní části objektu



Peletkový kotel.



Obřev TUV v jedné z umývárén.

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2016 13:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584622 Lanžhot

Kat.území: 679119 Lanžhot

List vlastnictví: 3051

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ALUREX, s.r.o., Hudcova 533/78c, Medlánky, 61200 Brno	60741473	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 1332	1401	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1332				
1609/14	1545	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Věcné břemeno užívání	
ze dne 19.7.2000. Právní účinky vkladu ke dni 27.7.2000	
- týká se pouze stavby na p.č. st. 1332	
ALUREX, s.r.o., Hudcova 533/78c, Parcela: St. 1332	V-1348/2014-704
Medlánky, 61200 Brno, RČ/IČO: 60741473	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5717/2000.	
POLVZ:384/2000	Z-3500384/2000-704
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	

D *Jiné zápisy - Bez zápisu*

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. N 607/2004 ze dne 21.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2005.

V-1428/2005-704

Pro:

ALUREX, s.r.o., Hudcova 533/78c, Medlánky, 61200 Brno

RČ/IČO: 60741473

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby (přístavby) ze dne 10.12.2007.

Z-12019/2007-704

Pro: ALUREX, s.r.o., Hudcova 533/78c, Medlánky, 61200 Brno

RČ/IČO: 60741473

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.02.2016 13:58:18