

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1260-532/2014**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Mgr. Klára Odehnalová  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny výrobního areálu  
v obci Skalice nad Svitavou za účelem konání  
dražby nemovitosti.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 17. 09. 2014 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 45 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 25. 09. 2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny objektu č.p. 2 na parc. č. st. 2, druhého objektu bez č.p./č.e. na parc. č. st. 2, třetího objektu bez č.p./č.e. na parc. č. st. 2, objektu bez č.p./č.e. na parc. č. 31/2, objektu bez č.p./č.e. na parc. č. st. 178, objektu bez č.p./č.e. na parc. č. st. 179, objektu bez č.p./č.e. na parc. č. st. 180, příslušenství a pozemků parc. č. st. 2, st. 178, st. 179, st. 180, 31/2, 31/37, 31/38, 41/23, 41/30 v obci Skalice nad Svitavou, kat. území Skalice nad Svitavou, okres Blansko a příslušenství za účelem konání dražby nemovitosti.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Výrobní areál v obci Skalice nad Svitavou  
Adresa předmětu ocenění: Skalice nad Svitavou  
679 01 Skalice nad Svitavou  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Blansko  
Obec: Skalice nad Svitavou  
Katastrální území: Skalice nad Svitavou  
Počet obyvatel: 610

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 740,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{464,16 \text{ Kč/m}^2}$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17. 09. 2014 za přítomnosti pana Jánského – vedoucího výroby.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 22. 09. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 17. 09. 2014
- informace a údaje sdělené panem Jánským
- inzerce na internetových realitních portálech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje:

INDUANDO a.s., Merhautova 1024/155, Černá Pole, 61300 Brno

Nemovitosti: Objekt č.p. 2 na parc. č. st. 2, druhý objekt bez č.p./č.e. na parc. č. st. 2, třetí objekt bez č.p./č.e. na parc. č. st. 2, objekt bez č.p./č.e. na parc. č. 31/2, objekt bez č.p./č.e. na parc. č. st. 178, objekt bez č.p./č.e. na parc. č. st. 179, objekt bez č.p./č.e. na parc. č. st. 180, příslušenství a pozemky parc. č. st. 2, st. 178, st. 179, st. 180, 31/2, 31/37, 31/38, 41/23, 41/30.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Ohledání budovy č.p. 2 a jedné budovy bez č.p./č.e., obě na pozemku parc. č. 2 bylo provedeno pouze externí prohlídkou nemovitosti. V danou chvíli nebyl do budov umožněn přístup z důvodu havarijního technického stavu. Bylo poskytnuto pouze několik fotografií interiéru budov pořízených dříve. Získané a popsané informace tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož jsou založeny na odborném odhadu znalce.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Skalice nad Svitavou v okrese Blansko v souvisle zastavěné části obce. Obec disponuje pouze omezenou občanskou vybaveností, nachází se zde obchod a škola. Vzdálenost od okresního města Blanska je asi 15 km a od statutárního města Brna asi 25 km. Dostupnost hromadné dopravy je dobrá – IDS JMK a vlaková zastávka. Obec leží na železničním koridoru Brno-Adamov-Blansko-Letovice-Svitavy. Napojení na komunikační systém je vzhledem k poloze obce dobré.

Předmětné nemovitosti jsou součástí většího komplexu, který tvoří jeden výrobní areál. Areál je přístupný z obecní komunikace po zpevněné komunikaci, která je rovněž ve vlastnictví společnosti INDUANDO.

Napojení na inženýrské sítě: elektřina, voda, plyn.

V okolí se nachází především domy k bydlení, příp. budovy občanské vybavenosti a vlakové nádraží.

Dle místního šetření je zřejmý odpor mezi stavem faktickým a evidovaným u jedné ze staveb. Jde o stavbu (halu) na parc. č. st. 2, která je v KN vedena jako objekt k bydlení, ve skutečnosti se jedná o skladovací prostory.

Působící firma se zabývá lehkou výrobou plastových prvků, jako jsou např. okna, dveře atp.

Předmětná skupina nemovitostí sestává z:

- 1) Budova s č.p. 2 na části pozemku parc. č. st. 2, která byla dříve využívána jako sýpka, rovněž v havarijním stavu.
- 2) Budova bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2, která byla dříve využívána jako sklad zemědělských produktů, nyní v havarijním stavu.
- 3) Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2, sloužící jako sklad.
- 4) Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2, která se nachází mezi objekty 3) a 6) využívána rovněž ke skladovacím účelům

- 5) Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 178, složená z několika částí sloužící k výrobě
- 6) Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 179, sloužící jako sklad s dvěma kancelářemi a dílnou
- 7) Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180, sloužící jako sklad

Příslušenství tvoří:

- 1) Vedlejší stavba bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2 a 41/23, která slouží jako sklad
- 2) Zpevněné plochy v areálu
- 3) Přípojky IS
- 4) Trafostanice
- 5) Studna
- 6) Oplocení se vstupními vraty

Detailnější popis jednotlivých objektů je uveden níže.

Pozemky parc. č. st. 2, st. 178, st. 179, st. 180 jsou pozemky stavebními na nichž se nachází výše zmíněné budovy. Pozemky parc. č. 31/2, 31/37, 31/38, 41/23, 41/30 tvoří ostatní plochu (manipulační plochu) v areálu, tedy ve funkčním celku se stavbami. Na pozemcích se nevyskytují trvalé porosty.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17. 09. 2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 17. 09. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.

Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi v dostatečné míře neobchoduje nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Budova s č.p. 2 na části pozemku parc. č. st. 2
- 1.1.2. Budova bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2
- 1.1.3. Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2
- 1.1.4. Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2
- 1.1.5. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 178
- 1.1.6. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 179
- 1.1.7. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180
- 1.1.8. Trafostanice
- 1.1.9. Přípojka vody DN 100 mm
- 1.1.10. Plynová přípojka DN 50

#### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Sklad bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 31/2 a 41/23
- 1.2.2. Domácí vodárna - Darling
- 1.2.3. Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 1.2.4. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP
- 1.2.5. Septik do 15 m<sup>3</sup> OP
- 1.2.6. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
- 1.2.7. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek
- 1.2.8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
- 1.2.9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
- 1.2.10. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
- 1.2.11. Studna

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemky**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	II	0,00
4. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná	II	0,04
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^6 P_i\right) = \mathbf{0,424}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,424}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Budova s č.p. 2 na části pozemku parc. č. st. 2

Zděná stavba, dříve využívaná jako sýpka. Kamenné základy, krov dřevěný, stropy dřevěné, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinku, omítky vnitřní i vnější vápenné, kovová okna jednoduchá, dřevěné dveře. Další konstrukce se nedochovaly. Stáří více než 100 let, havarijní stav - určeno k demolici.

Z důvodu havarijního stavebně-technického stavu nebyl umožněn přístup do budovy. Ohledání proběhlo pouze externí prohlídkou, dále byly poskytnuty fotografie pořízené v minulosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	68,60 * 10,60	=	727,16

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	727,16 m <sup>2</sup>	6,50 m	4 726,54
Součet	727,16 m <sup>2</sup>		4 726,54

Průměrná výška podlaží:	PVP =	4 726,54 / 727,16	= 6,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	727,16 / 1	= 727,16 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(68,60 * 10,60)*(6,50)	=	4 726,54 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(68,60 * 10,60)*(4,80)/2	=	1 745,18 m <sup>3</sup>
	(15,00 * 3,00)*(2,00)	=	90,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	4 726,54 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	1 745,18 m <sup>3</sup>
	Z	90,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		6 561,72 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, plechové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00



16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,22
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6922</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9291
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6231
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6922
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 388,19</b>
<b>Plná cena:</b> 6 561,72 m <sup>3</sup> * 1 388,19 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 108 914,09 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 114 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 114 / 114 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>1 366 337,11 Kč</b>
*	0,424
=	<b>579 326,93 Kč</b>

**Budova s č.p. 2 na části pozemku parc. č. st. 2 - zjištěná cena** = **579 326,93 Kč**

### 1.1.2. Budova bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2

Zděná stavba, dříve využívaná jako sklad zemědělských produktů. Kamenné základy, krov dřevěný, krytina pálená, omítky vnější vápenné. Další konstrukce se nedochovaly. Stáří více než 100 let, havarijní stav - určeno k demolici.

Z důvodu havarijního stavebně-technického stavu nebyl umožněn přístup do budovy.

Ohledání proběhlo pouze externí prohlídkou, dále byly poskytnuty fotografie pořízené v minulosti.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	37,70 * 14,50	=	546,65

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	546,65 m <sup>2</sup>	4,10 m	2 241,27
<b>Součet</b>	<b>546,65 m<sup>2</sup></b>		<b>2 241,27</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	2 241,27 / 546,65	= 4,10 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	546,65 / 1	= 546,65 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(37,70 * 14,50)*(4,10)	=	2 241,27 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(37,70 * 14,50)*(2,80)	=	1 530,62 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 241,27 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	1 530,62 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 771,89 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100

11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,47
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5447</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9321
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8122
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5447
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 428,49</b>
<b>Plná cena:</b> 3 771,89 m <sup>3</sup> * 1 428,49 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 388 107,15 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 114 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 114 / 114 = 100,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	* 0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>808 216,07 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,424
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>342 683,61 Kč</b>

**Budova bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2 - zjištěná cena** = **342 683,61 Kč**

### 1.1.3. Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2

Zděná stavba, s nízkým krovem využívaná jako sklad. Základy kamenné, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinku, vnitřní omítky vápenné, z vnější strany obaleno plastem, dveře plechové, vrata plechové, okna kovová, podlahy betonové, elektroinstalace světelná. Stáří více než 100 let, údržba zanedbaná, některé konstrukce na pokraji životnosti.

## Ocenění staveb nákladovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	12,00 * 10,00	=	120,00
	15,00 * 10,00	=	150,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	120,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	420,00
	150,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	375,00
<b>Součet</b>	<b>270,00 m<sup>2</sup></b>		<b>795,00</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	675,00 / 270,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	270,00 / 1	= 270,00 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
<b>1. NP</b>	(12,00 * 10,00)*(3,50)	=	420,00 m <sup>3</sup>
	(15,00 * 10,00)*(2,50)	=	375,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(37,00 * 10,00)*(0,60)/2	=	111,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
<b>1. NP</b>	NP	420,00 m <sup>3</sup>
	NP	375,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	111,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>906,00 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová	N	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	plastový obklad	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, plechové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,78
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7878</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9444
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,4200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7878
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 002,95</b>
<b>Plná cena:</b> 906,00 m <sup>3</sup> * 3 002,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 720 672,70 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 114 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 114 / 140 = 81,4 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,4 \% / 100)$ 

\* 0,186

**Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2 - zjištěná cena**

= 506 045,12 Kč

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2

506 045,12 Kč

506 045,12 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 506 045,12 Kč

**Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Haly pro skladování

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Cena nájemného je stanovena na základě průzkumu trhu. Podklad pro výpočet obvyklé ceny za nájem nemovitosti vznikl porovnáním aktuálních nabídek pronájmu podobných nemovitostí, budov či areálů pro lehkou výrobu nebo skladování.

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze)

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3- další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skalice nad Svitavou	dobrý udržovaný stav	výroba, skladování
1	Boskovice	dobrý udržovaný stav	výroba, skladování
2	Svitávka	velmi dobrý stav	výroba, skladování
3	Boskovice	dobrý stav	výroba, skladování

č	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2/měsíc	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K-3 další vlastnosti	K-4 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	29	0,95	27,55	1,08	1,00	1,00	0,90	0,972	28
2	38	0,95	35,625	1,00	1,15	1,00	0,95	1,093	33
3	33	0,95	31,35	1,08	1,00	1,00	0,90	0,972	32
<b>Celkem průměr</b>									31
<b>Minimum</b>									28
<b>Maximum</b>									33
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>									2
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>									29
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>									33
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu									
K2 - Koeficient úpravy na celkový stav									
K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti									
K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší									

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nájemného předmětné nemovitosti na **30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Hala	270,00	360,-	8 100,-	97 200,-
Výnosy celkem				97 200,-

### Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 97 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 175 505,60 Kč
- výměra stavebního pozemku: 21 217,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 270,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 53 136,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 656,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

97 200,00 \* 40 % - 38 880,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 55 663,20 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 856 356,90 Kč**



**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 506 045,12 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 856 356,90 Kč

Rozdíl R = 350 311,78 Kč

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

CV \* 1,05 = 899 174,75 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 899 174,75 Kč**

**1.1.4. Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2**

Stavba se nachází mezi objekty 2) a 3) (viz popis), bez vlastních nosných konstrukcí - stavba využívá nosných konstrukcí sousedních staveb, pouze čelní svislé konstrukce kovové. Bez základů, střecha pultová, krytina plechová, vrata plechová, podlahy betonové, elektroinstalace světelná. Stavba z roku 1962, stáří 52 let, údržba běžná.

**Ocenění staveb nákladovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	35,00 * 9,00	=	315,00

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	315,00 m <sup>2</sup>	2,80 m	882,00
<b>Součet</b>	<b>315,00 m<sup>2</sup></b>		<b>882,00</b>

**Průměrná výška podlaží:** PVP = 882,00 / 315,00 = 2,80 m  
**Průměrná zastavěná plocha podlaží:** PZP = 315,00 / 1 = 315,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(35,00 * 9,00) * (2,80)	=	882,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	882,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>882,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	chybí	C	100
2. Svislé konstrukce	chybí	C	80
2. Svislé konstrukce	kovové	S	20
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	80
8. Úprava vnějších povrchů	plastový obklad	S	20
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	C	29,30	80	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	S	29,30	20	1,00	5,86
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	80	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	20	1,00	0,66
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30

13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					32,22
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,3222</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9410
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,3222
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>987,97</b>
<b>Plná cena:</b> 882,00 m <sup>3</sup> * 987,97 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>871 389,54 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	= 0,350

**Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2 - zjištěná cena** = **304 986,34 Kč**

### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2	304 986,34 Kč
	<b>304 986,34 Kč</b>

**Nákladové ceny - celkem** = **304 986,34 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Hala	315,00	360,-	9 450,-	113 400,-
Výnosy celkem				113 400,-

**Ocenění**

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 113 400,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 175 505,60 Kč
- výměra stavebního pozemku: 21 217,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 315,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 61 992,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 099,60 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

113 400,00 \* 40 % - 45 360,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 64 940,40 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 999 083,10 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 304 986,34 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 999 083,10 Kč

Rozdíl R = 694 096,76 Kč

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

CV \* 1,05 = 1 049 037,26 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 049 037,26 Kč**

**1.1.5. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 178**

Stavba je hlavní výrobní objekt celého areálu. Původně se jednalo o tři rovnoběžně umístěné obdélníkové haly ke skladování. První postavena v roce 1952, zbylé 1958. Od roku 2005 jsou haly vzájemně propojeny do jednoho celku. Nosná konstrukce je betonová, tyčová, na sloupy, osazení železobetonovými prefabrikovanými vazníky, které tvoří nízký krov, strop chybí, ve dvou novějších halách jeřábové dráhy. Opláštění je plastové, zateplené. Dvě haly propojeny částečnou vestavbou, další dvě po celé délce, jsou zde vyzděné štíty a kovové krokve, využívá se nosných konstrukcí hal.

V objektu je WC, umyvadlo, kanalizace do jímky, plyn, elektrická energie NN i VN, dvě jeřábové dráhy s nosností 1000kg.

## Ocenění staveb nákladovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1. NP	60,60 * 18,90	= 1 145,34
	61,00 * 16,50 * 2	= 2 013,00
	61,00 * 8,00 + 19,20 * 9,80	= 676,16
Zastřešení	60,60 * 18,90	= 1 145,34
	61,00 * 16,50 * 2	= 2 013,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	1 145,34	5,30	5,30	6 070,30
	2 013,00	5,30	5,30	10 668,90
	676,16	4,90	5,30	3 583,65
Zastřešení	1 145,34	0,70	0,70	801,74
	2 013,00	0,70	0,70	1 409,10
<b>Součet</b>	<b>6 992,84</b>			<b>22 533,69</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	22 533,69 / 6 992,84	= 3,22 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	6 992,84 / 2	= 3 496,42 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. NP	(60,60 * 18,90)*(5,30)	= 6 070,30 m <sup>3</sup>
	(61,00 * 16,50 * 2)*(5,30)	= 10 668,90 m <sup>3</sup>
	(61,00 * 8,00 + 19,20 * 9,80)*(4,90)	= 3 313,18 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(60,60 * 18,90)*(0,70)/2	= 400,87 m <sup>3</sup>
	(61,00 * 16,50 * 2)*(0,70)/2	= 704,55 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	6 070,30 m <sup>3</sup>
	NP	10 668,90 m <sup>3</sup>
	NP	3 313,18 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	400,87 m <sup>3</sup>
	Z	704,55 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>21 157,80 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky	S	85
1. Základy vč. zemních prací	chybí	C	15
2. Svislé konstrukce	železobetonové sloupy	S	85
2. Svislé konstrukce	chybí	C	15
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	železobetonové vazníky	S	85
4. Krov, střecha	ocelové nosníky	S	15
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	plastový obklad	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, plechové	S	100
12. Vrata	plastová, kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo Robur	S	55
15. Vytápění	chybí	C	45
16. Elektroinstalace	230 V / 400 V	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	55
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	45
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	55
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	45
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	S	55
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	45
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla	S	55
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	45
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	85	1,00	8,76
1. Základy vč. zemních prací	C	10,30	15	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	S	21,30	85	1,00	18,11
2. Svislé konstrukce	C	21,30	15	0,00	0,00
3. Stropy	C	8,40	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,10	85	1,00	8,58
4. Krov, střecha	S	10,10	15	1,00	1,52
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	S	1,30	55	1,00	0,72
15. Vytápění	C	1,30	45	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	55	1,00	0,50
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	45	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	55	1,00	0,44
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	45	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	55	1,00	0,22
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	45	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	55	1,00	1,21
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	45	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,91
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8092</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	28,90	1,00	2,98	3,69	62	175	35,43	1,3074
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	56,10	1,00	5,78	7,14	56	175	32,00	2,2848
2. Svislé konstrukce	S	21,30	28,90	1,00	6,16	7,61	62	140	44,29	3,3705
2. Svislé konstrukce	S	21,30	56,10	1,00	11,95	14,76	56	140	40,00	5,9040
4. Krov, střecha	S	10,10	28,90	1,00	2,92	3,61	62	110	56,36	2,0346
4. Krov, střecha	S	10,10	56,10	1,00	5,67	7,01	56	110	50,91	3,5688
4. Krov, střecha	S	10,10	15,00	1,00	1,52	1,88	9	110	8,18	0,1538
5. Krytiny střech	S	2,80	30,00	1,00	0,84	1,04	62	62	100,00	1,0400
5. Krytiny střech	S	2,80	55,00	1,00	1,54	1,90	56	60	93,33	1,7733
5. Krytiny střech	S	2,80	15,00	1,00	0,42	0,52	9	60	15,00	0,0780
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	30,00	1,00	0,21	0,26	62	62	100,00	0,2600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	55,00	1,00	0,38	0,47	56	56	100,00	0,4700
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	15,00	1,00	0,11	0,14	9	55	16,36	0,0229
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	30,00	1,00	2,04	2,52	62	65	95,38	2,4036
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	55,00	1,00	3,74	4,62	56	65	86,15	3,9801
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	15,00	1,00	1,02	1,26	9	65	13,85	0,1745
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,69	9	45	20,00	0,9380

11. Dveře	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,19	62	65	95,38	1,1350
11. Dveře	S	3,20	55,00	1,00	1,76	2,17	56	65	86,15	1,8695
11. Dveře	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,59	9	65	13,85	0,0817
12. Vrata	S	2,30	30,00	1,00	0,69	0,85	62	62	100,00	0,8500
12. Vrata	S	2,30	55,00	1,00	1,26	1,56	56	56	100,00	1,5600
12. Vrata	S	2,30	15,00	1,00	0,35	0,43	9	40	22,50	0,0968
13. Okna	N	5,10	100,00	1,54	7,85	9,70	9	65	13,85	1,3434
14. Povrchy podlah	S	4,70	30,00	1,00	1,41	1,74	62	62	100,00	1,7400
14. Povrchy podlah	S	4,70	55,00	1,00	2,59	3,20	56	62	90,32	2,8902
14. Povrchy podlah	S	4,70	15,00	1,00	0,71	0,88	9	62	14,52	0,1278
15. Vytápění	S	1,30	55,00	1,00	0,72	0,89	9	62	14,52	0,1292
16. Elektroinstalace	S	8,30	30,00	1,00	2,49	3,08	62	62	100,00	3,0800
16. Elektroinstalace	S	8,30	55,00	1,00	4,57	5,65	56	62	90,32	5,1031
16. Elektroinstalace	S	8,30	15,00	1,00	1,25	1,54	9	62	14,52	0,2236
17. Bleskosvod	S	0,40	30,00	1,00	0,12	0,15	62	62	100,00	0,1500
17. Bleskosvod	S	0,40	55,00	1,00	0,22	0,27	56	62	90,32	0,2439
17. Bleskosvod	S	0,40	15,00	1,00	0,06	0,07	9	62	14,52	0,0102
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	55,00	1,00	0,50	0,62	56	62	90,32	0,5600
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	55,00	1,00	0,44	0,54	56	62	90,32	0,4877
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	55,00	1,00	0,22	0,27	56	62	90,32	0,2439
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	55,00	1,00	1,21	1,49	56	62	90,32	1,3458
Opotřebení:										<b>53,0 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9219
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1696
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8092
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0950
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 721,18</b>
<b>Plná cena:</b> 21 157,80 m <sup>3</sup> * 2 721,18 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>57 574 182,20 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 53,0 % /100)	*	0,470

**Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 178 - zjištěná cena** = **27 059 865,63 Kč**

## Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 178	27 059 865,63 Kč
	<b>27 059 865,63 Kč</b>

**Nákladové ceny - celkem** = **27 059 865,63 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro výrobu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %



### Výnosy z nepronajatých částí

Komentář: Vzhledem k vyšší míře kapitalizace výrobního objektu, než je tomu u skladovacích prostor, je cena nájemného snížena o 15 %, zaokrouhlená na celé desetikoruny.

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Hala	3 830,00	300,-	95 750,-	1 149 000,-
Výnosy celkem				1 149 000,-

### Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 1 149 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 175 505,60 Kč
- výměra stavebního pozemku: 21 217,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 3 830,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 753 744,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 37 687,20 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 149 000,00 \* 40 % - 459 600,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 651 712,80 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 689 504,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 27 059 865,63 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 689 504,00 Kč

Rozdíl R = 18 370 361,63 Kč

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

CV + 0.10 R = 10 526 540,16 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 10 526 540,16 Kč**

#### 1.1.6. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 179

Kovová stavba, s nízkým krovem využívaná jako sklad. Uvnitř vyzděné dvě kanceláře. Základy betonové, plechový plášť, krov nízký kovový, krytina plechová, strop jen v 1/5, klempířské konstrukce z pozinku, vnitřní omítky vápenné asi na 1/5 plochy, dveře plechové, vrata plechové, okna kovová, podlahy betonové, elektroinstalace světelná. Stavba z roku 1959, stáří 55 let, údržba běžná.

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace  
Svislá nosná konstrukce: kovová  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	60,30 * 12,30	=	741,69

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	741,69 m <sup>2</sup>	3,50 m	2 595,92
Součet	<b>741,69 m<sup>2</sup></b>		<b>2 595,92</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	2 595,92 / 741,69	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	741,69 / 1	= 741,69 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(60,30 * 12,30)*(3,50)	=	2 595,92 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(60,30 * 12,30)*(0,60)/2	=	222,51 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 595,92 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	222,51 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 818,43 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové	S	100
3. Stropy	chybí	C	80
3. Stropy	železobetonové	S	20
4. Krov, střecha	kovový	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	80
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	20
8. Úprava vnějších povrchů	plastový obklad	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, plechové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100

15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	80	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,90	20	1,00	1,78
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	80	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	20	1,00	1,22
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8070</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9289
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1000

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8070
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 066,91</b>
<b>Plná cena:</b> $2\,818,43\text{ m}^3 * 2\,066,91\text{ Kč/m}^3$	=	<b>5 825 441,15 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 55 / 80 = 68,8\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8\% / 100)$	*	0,312
---	---	-------

<b>Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 179 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 817 537,64 Kč</b>
---	---	------------------------

#### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 179	1 817 537,64 Kč
	<b>1 817 537,64 Kč</b>

<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>1 817 537,64 Kč</b>
--------------------------------	---	------------------------

#### Ocenění výnosovým způsobem

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

##### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Hala	740,00	360,-	22 200,-	266 400,-
Výnosy celkem				266 400,-

##### Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor:	=	266 400,- Kč
---	---	--------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 175 505,60 Kč

- výměra stavebního pozemku: 21 217,00 m<sup>2</sup>

- skutečně zastavěná plocha: 740,00 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 145 632,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	7 281,60 Kč
---	---	-------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$266\,400,00 * 40\%$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

Míra kapitalizace 6,50 %

-	106 560,- Kč
=	152 558,40 Kč
/	6,50 %

<b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b>	<b>=</b>	<b>2 347 052,30 Kč</b>
--	----------	------------------------

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	1 817 537,64 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	2 347 052,30 Kč
Rozdíl	R	=	529 514,66 Kč

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

CV * 1,05	<b>=</b>	<b>2 464 404,92 Kč</b>
-----------	----------	------------------------

<b>Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu</b>	<b>=</b>	<b>2 464 404,92 Kč</b>
--	----------	------------------------

#### 1.1.7. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180

Zděná stavba, s nízkým krovem využívaná jako sklad. Základy betonové, izolace poškozená, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinku, vnější omítky vápenné, dveře dřevěné, vrata plechová, okna dřevěná, podlahy betonové, elektroinstalace světelná. Stavba z roku 1956, stáří 58 let, údržba běžná.

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180

Zděná stavba, s nízkým krovem využívaná jako sklad. Základy betonové, izolace poškozená, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinku, vnější omítky vápenné, dveře dřevěné, vrata plechová, okna dřevěná, podlahy betonové, elektroinstalace světelná. Stavba z roku 1956, stáří 58 let, údržba běžná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	13,60 * 12,20	=	165,92

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	165,92 m <sup>2</sup>	3,80 m	630,50
<b>Součet</b>	<b>165,92 m<sup>2</sup></b>		<b>630,50</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	630,50 / 165,92	= 3,80 m
<b>Průměrná zastavěná plocha podlaží:</b>	PZP =	165,92 / 1	= 165,92 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. NP	$(13,60 * 12,20) * (3,80)$	= 630,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(13,60 * 12,20) * (1,20) / 2$	= 99,55 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	630,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	99,55 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>730,05 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, plechové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	1,00	12,20

2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7770</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9598
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7770
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 197,78</b>
<b>Plná cena:</b> 730,05 m <sup>3</sup> * 2 197,78 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 604 489,29 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 80 = 72,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 72,5 % / 100)	= 0,275

**Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180 - zjištěná cena** = **441 234,55 Kč**

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180

441 234,55 Kč

441 234,55 Kč

**Nákladové ceny - celkem****= 441 234,55 Kč****Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Haly pro skladování

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Hala	165,00	360,-	4 950,-	59 400,-
Výnosy celkem				59 400,-

**Ocenění**

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 59 400,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 175 505,60 Kč

- výměra stavebního pozemku: 21 217,00 m<sup>2</sup>- skutečně zastavěná plocha: 166,00 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 32 668,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 1 633,44 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

59 400,00 \* 40 %

- 23 760,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 34 006,56 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem****= 523 177,80 Kč****Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:

D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 441 234,55 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 523 177,80 Kč

Rozdíl

R = 81 943,25 Kč

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

CV \* 1,05

= 549 336,69 Kč

**Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu****= 549 336,69 Kč**



### 1.1.8. Trafostanice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	25. Trafostanice
Objekt	Stožárová trafostanice VN/NN jednosloupová, Betonový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení):	160 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	170 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2290
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	<b>303 144,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 303 144,- Kč/ks	=	<b>303 144,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,333
=	<b>100 946,95 Kč</b>
*	0,424
=	<b>42 801,51 Kč</b>

#### Trafostanice - zjištěná cena

= **42 801,51 Kč**

### 1.1.9. Přípojka vody DN 100 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Hloubka uložení:	1,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	62,00 m

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>2 493,39</b>
<b>Plná cena:</b> 62,00 m * 2 493,39 Kč/m	=	<b>154 590,18 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 70 = 81,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,4 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,186
=	<b>28 753,77 Kč</b>
*	0,424
=	<b>12 191,60 Kč</b>

**Přípojka vody DN 100 mm - zjištěná cena**

= **12 191,60 Kč**

### 1.1.10. Plynová přípojka DN 50

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké

Profil potrubí DN v mm 50 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221

Množství: 130,00 m délky

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m

**Plná cena:** 130,00 m \* 2 213,24 Kč/m

=	1 215,-
*	0,8000
*	2,2770
=	<b>2 213,24</b>
=	<b>287 721,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 40 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,800
=	<b>230 176,96 Kč</b>
*	0,424
=	<b>97 595,03 Kč</b>

**Plynová přípojka DN 50 - zjištěná cena**

= **97 595,03 Kč**

### 1.2. Příslušenství

#### 1.2.1. Sklad bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 31/2 a 41/23

Jedná se o plechový sklad, který není evidován v KN. Kovové sloupky i krokve, oplechování pozinkovaným plechem, plechové dveře, základy nejsou, sloupky přišroubované do panelů.

Stáří stavby je 8 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	93,45 m <sup>2</sup>	3,60 m

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(93,45)*(3,60)	=	336,42 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(93,45)*(0,40)/2	=	18,69 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	336,42 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	18,69 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		355,11 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	kovové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,10	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					58,83
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5883</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5883
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 220,72</b>
<b>Plná cena:</b> 355,11 m <sup>3</sup> * 1 220,72 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>433 489,88 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 16,0 % / 100)	*	0,840
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>364 131,50 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,424
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>154 391,76 Kč</b>
<b>Sklad bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 31/2 a 41/23 - zjištěná cena</b>	=	<b>154 391,76 Kč</b>

### 1.2.2. Domácí vodárna - Darling

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.3. Domácí vodárna - Darling
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	12 000,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>22 099,20</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 22 099,20 Kč/ks	=	<b>22 099,20 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 20 = 45,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 45,0 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,550
=	<b>12 154,56 Kč</b>
*	0,424
=	<b>5 153,53 Kč</b>

<b>Domácí vodárna - Darling - zjištěná cena</b>	=	<b>5 153,53 Kč</b>
---	---	--------------------

### 1.2.3. Přípojka kanalizace DN 200 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
**Délka:** 180,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 663,36</b>
<b>Plná cena:</b> 180,00 m * 2 663,36 Kč/m	=	<b>479 404,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 90 = 63,3 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 63,3 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,367
=	<b>175 941,56 Kč</b>
*	0,424
=	<b>74 599,22 Kč</b>

<b>Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>74 599,22 Kč</b>
--	---	---------------------

### 1.2.4. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.2. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
**Výměra:** 17,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 800,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 143,04</b>
<b>Plná cena:</b> 17,00 m <sup>3</sup> * 5 143,04 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>87 431,68 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 57 / 90 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 63,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,367
=	<b>32 087,43 Kč</b>
*	0,424
=	<b>13 605,07 Kč</b>

**Septik nad 15 m3 OP - zjištěná cena**

= **13 605,07 Kč**

## 1.2.5. Septik do 15 m3 OP

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.1. Septik do 15 m3 OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

**Výměra:**

12,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 428,80</b>
<b>Plná cena:</b> 12,00 m <sup>3</sup> * 6 428,80 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>77 145,60 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 57 / 90 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 63,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,367
=	<b>28 312,44 Kč</b>
*	0,424
=	<b>12 004,47 Kč</b>

**Septik do 15 m3 OP - zjištěná cena**

= **12 004,47 Kč**

### 1.2.6. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

**Výměra:** 4 200,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 180,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2350
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 109,84</b>
<b>Plná cena:</b> 4 200,00 m <sup>2</sup> * 2 109,84 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>8 861 328,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 57 / 60 = 95,0 %  
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

#### Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>1 329 199,20 Kč</b>
*	0,424
=	<b>563 580,46 Kč</b>

**Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena** = **563 580,46 Kč**

### 1.2.7. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

**Výměra:** 7 000,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	360,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2350
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>643,68</b>
<b>Plná cena:</b> 7 000,00 m <sup>2</sup> * 643,68 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>4 505 760,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 57 / 60 = 95,0 %  
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>675 864,- Kč</b>
Koeficient pp	*	0,424
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>286 566,34 Kč</b>

**Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena = 286 566,34 Kč**

### 1.2.8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
**Výměra:** 620,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>441,98</b>
<b>Plná cena:</b> 620,00 m <sup>2</sup> * 441,98 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>274 027,60 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 57 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 57 / 57 = 100,0 %  
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>41 104,14 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,424
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>17 428,16 Kč</b>

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 17 428,16 Kč**

### 1.2.9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
**Výměra:** 280,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy



### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	450,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>828,72</b>
<b>Plná cena:</b> 280,00 m <sup>2</sup> * 828,72 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>232 041,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 18 / 25 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,280
=	<b>64 971,65 Kč</b>
*	0,424
=	<b>27 547,98 Kč</b>

**Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena** = **27 547,98 Kč**

## 1.2.10. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>6 813,92</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 6 813,92 Kč/ks	=	<b>6 813,92 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 18 / 25 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,280
=	<b>1 907,90 Kč</b>
*	0,424
=	<b>808,95 Kč</b>

**Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena** = **808,95 Kč**

## 1.2.11. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,20 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

další hloubka: 1,20 m \* 3 810,- Kč/m

### Základní cena celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

### Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	4 572,- Kč
=	<b>14 322,- Kč</b>
*	0,8000
*	2,3020
=	<b>26 375,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 62 / 100 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,0 \% / 100)$

*	0,380
=	<b>10 022,65 Kč</b>
=	<b>10 022,65 Kč</b>
*	0,424
=	<b>4 249,60 Kč</b>
=	<b>4 249,60 Kč</b>

### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

### Cena stavby CS

### Studna - zjištěná cena

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

### Ocenění

### Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

#### Název znaku

	č.	$P_i$
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - -	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,424$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,424 = 0,424$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1		464,16	0,424		196,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2	3 827,00	196,80	753 153,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 178	3 831,00	196,80	753 940,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 179	742,00	196,80	146 025,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 180	166,00	196,80	32 668,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	31/2	11 088,00	196,80	2 182 118,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	31/37	58,00	196,80	11 414,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	31/38	174,00	196,80	34 243,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	41/23	1 130,00	196,80	222 384,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	41/30	190,00	196,80	37 392,-
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>4 173 340,80</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 4 173 340,80 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Budova s č.p. 2 na části pozemku parc. č. st. 2	579 326,90 Kč
1.1.2. Budova bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2	342 683,60 Kč
1.1.3. Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. st. 2	899 174,70 Kč
1.1.4. Hala bez č.p./č.e. na části pozemku parc. č. 31/2	1 049 037,30 Kč
1.1.5. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 178	10 526 540,20 Kč
1.1.6. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 179	2 464 404,90 Kč
1.1.7. Hala bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 180	549 336,70 Kč
1.1.8. Trafostanice	42 801,50 Kč
1.1.9. Přípojka vody DN 100 mm	12 191,60 Kč
1.1.10. Plynová přípojka DN 50	97 595,- Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Sklad bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 31/2 a 41/23	154 391,80 Kč
1.2.2. Domácí vodárna - Darling	5 153,50 Kč
1.2.3. Přípojka kanalizace DN 200 mm	74 599,20 Kč
1.2.4. Septik nad 15 m3 OP	13 605,10 Kč
1.2.5. Septik do 15 m3 OP	12 004,50 Kč
1.2.6. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	563 580,50 Kč
1.2.7. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	286 566,30 Kč
1.2.8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	17 428,20 Kč
1.2.9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	27 548,- Kč
1.2.10. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	809,- Kč
1.2.11. Studna	4 249,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** **17 723 028,10 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky	4 173 340,80 Kč
--------------	-----------------

**2. Ocenění pozemků celkem** **4 173 340,80 Kč**

---

**Celkem** **21 896 368,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **21 896 368,90 Kč**

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **21 896 370,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu, vysokým nákladům na budoucí odstranění dvou staveb v havarijním stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

**20.000.000,-Kč**

Slovy: Dvacetmilionů korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav  
Mánesova 53, 120 00 Praha 2  
IČ: 284 62 572  
Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 25. 09. 2014

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1260-532/2014 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti k pronájmu

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 2</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3827
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [147991]</a> ; č.p. 2; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 2</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 2</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 2</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
INDUANDO a.s., Merhautova 1024/155, Černá Pole, 61300 Brno	

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 178</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3831
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 178</a>

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 179</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	742
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 179</a>

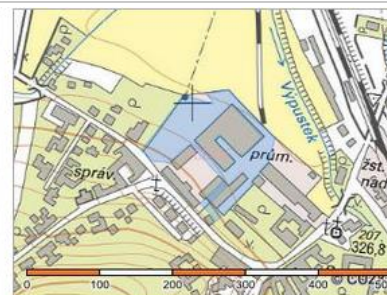
Parcelní číslo:	<a href="#">st. 180</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	166
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



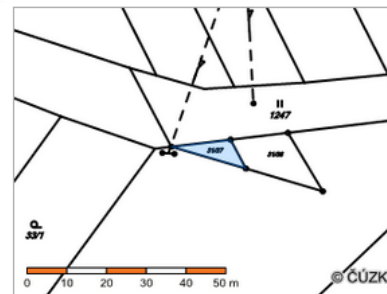
#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 180</a>

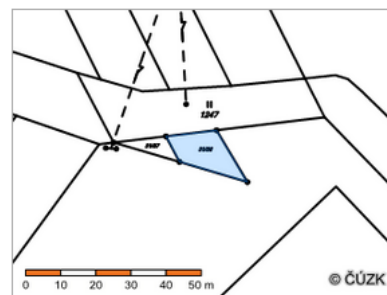
Parcelní číslo:	<a href="#">31/2</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	11088
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	<a href="#">31/37</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



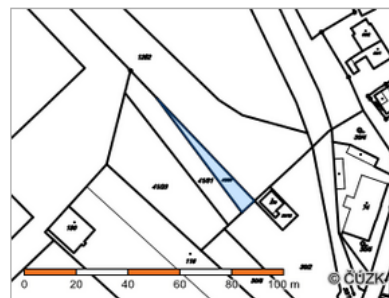
Parcelní číslo:	<a href="#">31/38</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	174
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	<a href="#">41/23</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1130
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	<a href="#">41/30</a>
Obec:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [582336]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Skalice nad Svitavou [747998]</a>
Číslo LV:	<a href="#">550</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	190
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha





## II. Fotodokumentace



Obrázek 1 Výrobní objekt na parc. č. st. 178



Obrázek 2 Výrobní objekt na parc. č. st. 178



Obrázek 3 Hala na parc. č. st. 179



Obrázek 4 Hala na parc. č. st. 2



Obrázek 5 Budova ke zboru na parc. č. st. 2



Obrázek 6 Hala na parc. č. st. 180

### III. Srovnávané nemovitosti k pronájmu



[Zobrazit 4 fotografie](#)

## Pronájem skladového prostoru 1 359 m<sup>2</sup>

Chrudichromská, Boskovice

39 638 Kč

Nabízíme k pronájmu temperovanou halu nacházející se v průmyslové zóně města Boskovice. Hala je určena ke skladování, případně lehké výrobě, či montáži. Možnost pronájmu i ohraničených zpevněných ploch nacházejících se za halou, o přibližné výměře 1100 m<sup>2</sup>. Dobrá dostupnost nákladními vozidly - kamiony. Možnost rozdělení cca na dvě poloviny. Výměry: hala 1359 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy cca 1100 m<sup>2</sup>

Celková cena: 39 638 Kč za měsíc

Poznámka k ceně: + provize RK

ID zakázky: N/RSBS/12122/13

Aktualizace: 14.08.2014

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 1359 m<sup>2</sup>



[Zobrazit 7 fotografií](#)

## Pronájem skladového prostoru 3 200 m<sup>2</sup>

Svitávka (okres Blansko)

120 000 Kč

Nabízíme k pronájmu provozně skladovací areál o rozloze 3 200 m<sup>2</sup> v Jihomoravském kraji. Hala je zrekonstruovaná, nová fasáda, okna, nová betonáž, podlahy, nová střecha, voda, plyn, elektrika, septik. K tomu jsou kancelářské prostory cca 350 m<sup>2</sup>. Vhodný příjezd i pro kamiony. Cena 450 Kč/m<sup>2</sup> za rok + provize RK.

Celková cena: 120 000 Kč za měsíc

ID zakázky: N00194

Aktualizace: 11.08.2014

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 3200 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 3200 m<sup>2</sup>



[Zobrazit 2 fotografie](#)

## Pronájem skladového prostoru 600 m<sup>2</sup>

Boskovice (okres Blansko)

20 000 Kč

Nabízíme k pronájmu plochu o velikosti cca 600 m<sup>2</sup> za účelem skladování, případně pro lehký průmyslovou výrobu, nacházející se v patře polyfunkčního komerčního objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt převážně zaměřený na obchod a služby, prostory jsou využitelné i jako sklad se vzorkovnou pro styk se zákazníky. K dispozici jsou dále 2 kanceláře, sociální zařízení, rampa a výtah. Dispozice: Prostor je rozdělen na dva vzájemně propojené úseky. Dobrý přístup pro nákladní vozidla a kamiony. Více informací u realitního makléře. nákladní

Celková cena:	20 000 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Centrum obce
Poznámka k ceně:	+ DPH a en. a služby + provize RK	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	N/RSBS/13192/14	Podlaží:	4
Aktualizace:	14.08.2014	Užitná plocha:	600 m <sup>2</sup>
Stavba:	Skeletová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Internet
Vlastnictví:	Osobní	Výtah:	✓