

Znalecký posudek

č. 5543-386/2018

Objednatel posudku:

Indra- Šebesta v.o.s.
insolvenční správce dlužníka FRIGOPRIMA spol. s r.o.,
IČ 255 04 878, k Vápence 602, Mikulov 692 01
Čechyňská 361/16
602 00 Brno
IČO: 26919877

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny výrobního areálu
v katastrálním území Mikulov na Moravě pro potřeby
insolvenčního řízení.

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 15. 1. 2018 znalecký posudek vypracoval:

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

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 53 stran textu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 9. 3. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny stavby bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/2, dále stavby č. ev. 602 stojící na pozemku parc. č. 3205/3, dále stavby bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/6, dále stavby bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/25, dále stavby bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/5, dále stavby bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/11, dále stavby bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/43 a dále pozemků parc. č. 3205/1, 3205/2, 3205/3, 3205/4, 3205/5, 3205/6, 3205/11, 3205/13, 3205/14, 3205/15, 3205/16, 3205/17, 3205/18, 3205/27, 3205/29, 3205/31, 3205/32, 3205/33, 3205/43, 3205/45, 3205/50, 3205/51, 3205/9, 3205/10, 3205/19, 3205/20, 3205/22, 3205/24, 3205/25, 3205/35, 3205/41, 3205/46, 3205/47, 3205/48, 3205/49, 3205/52 v ulici K Vápence, obec Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, okres Břeclav pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Výrobní areál v katastrálním území Mikulov na Moravě
Adresa předmětu ocenění: K Vápence 602

692 01 Mikulov

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Mikulov

Katastrální území: Mikulov na Moravě

Počet obyvatel: 7 386

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 276,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 030,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15. 1. 2018 za přítomnosti zástupců společnosti FRIGOPRIMA spol. s r.o. a to jednatele a ředitele pana Ing. Radka Kolmačky a dále technického manažera pana Bc. Luďka Kučery.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 25. 1. 2018
- snímek katastrální mapy
- kupní smlouva ze dne 29. 5. 2001 s právními účinky vkladu ke dni 6. 8. 2001
- rozhodnutí č. 130/2006 vydané MěÚ Mikulov – stavebním úřadem, č.j. STU/060180/25/00/PROI/010, ze dne 20. 3. 2006, týkající se změny stavby před dokončením a kolaudačního rozhodnutí
- rozhodnutí č. 495/2006 vydané MěÚ Mikulov – stavebním úřadem, č.j. STU/060946/25/00/PROI/001, ze dne 21. 9. 2006, týkající se oprav nesrovnalostí
- částečná stavební dokumentace
 - FRIGOPRIMA – provozovna 02 – zpracování zeleniny, půdorys přízemí, 10.11.2005
 - FRIGOPRIMA – provozovna 02 – zpracování zeleniny, pohledy, 12.11.2005
 - Změna užívání administrativního objektu na ubytovnu, půdorys 1. NP – stáv. stav, 09/2008
 - Změna užívání administrativního objektu na ubytovnu, půdorys 2. NP – stáv. stav, 09/2008
 - Změna užívání administrativního objektu na ubytovnu, pohledy – stáv. stav, 09/2008
 - Změna užívání administrativního objektu na ubytovnu, půdorys 2. NP – nový stav, 09/2008
- územní plán obce Mikulov
- kurzy devizového trhu dostupné na webu České národní banky www.cnb.cz
- místní šetření ze dne 15. 1. 2018
- informace a údaje sdělené přítomnými osobami při místním šetření
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

1) LV č. 5403

Vlastník nemovitostí - Duplicitní zápis vlastnictví:

FRIGOPRIMA spol. s r.o., K Vápence č. ev. 602, 69201 Mikulov
Picka Jaroslav, Nová 1050/4, 69201 Mikulov
Picka Ladislav, Dukelská 1475/13, 69201 Mikulov

Podíl:

1/2
1/2

Nemovitě věci:

Stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/2, dále stavba č. ev. 602 stojící na pozemku parc. č. 3205/3, dále stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/6 a dále pozemky parc. č. 3205/1, 3205/2, 3205/3, 3205/4, 3205/5, 3205/6, 3205/11, 3205/13, 3205/14, 3205/15, 3205/16, 3205/17, 3205/18, 3205/27, 3205/29, 3205/31, 3205/32, 3205/33, 3205/43, 3205/45, 3205/50, 3205/51 v ulici K Vápence, obec Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, okres Břeclav.

2) LV č. 2750

Vlastník nemovitostí:

FRIGOPRIMA spol. s r.o., K Vápence č. ev. 602, 69201 Mikulov

Podíl:

1/1

Nemovité věci:

Stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/25, dále stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/5, dále stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/11, dále stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 3205/43 a dále pozemky parc. č. 3205/9, 3205/10, 3205/19, 3205/20, 3205/22, 3205/24, 3205/25, 3205/35, 3205/41, 3205/46, 3205/47, 3205/48, 3205/49, 3205/52 v ulici K Vápence, obec Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, okres Břeclav.

6. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem ke skutečnosti, že byla poskytnuta pouze částečná stavební dokumentace, tedy pouze k některým objektům, nemusí veškeré níže uvedené údaje zcela odpovídat skutečnosti. Zaměření současného stavu bylo u zbývajících objektů provedeno při místním šetření.

Předmětem ocenění je pouze vybrané příslušenství, mající vliv na cenu obvyklou. Ostatní drobné příslušenství a trvalé porosty nejsou předmětem ocenění, jelikož nemají vliv na cenu obvyklou. Předmětem ocenění rovněž není technologické vybavení.

Stavební dokumentace k některým objektům byla předložena, k některým pouze částečně a k některým nikoliv. Konkrétní stav je uveden u každého objektu v jeho popisu.

Na listu vlastnictví č. 5403 je uveden duplicitní zápis vlastnictví – tato skutečnost není dále nijak uvažována.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný areál se nachází v západní průmyslové zóně Mikulova. Je situován při komunikaci I/52, kdy je přístup řešen z místní veřejné komunikace. Jedná se o výrobní areál, který v současné době slouží k výrobě v potravinářském odvětví. Pozemek i stavby ve výhradním vlastnictví. V okolí se nachází obdobná průmyslová výrobní zástavba. Parkovací možnosti jsou dobré – na pozemku. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha areálu výhodná a areál je komerčně využíván. Inženýrské sítě jsou kompletně zavedené. Poptávka po podobných nemovitostech je v lokalitě omezená a nabídka ji převyšuje.

Areál sestává ze správní budovy (na pozemku parc. č. 3205/3), budovy pro ubytování zaměstnanců (na pozemku parc. č. 3205/2), vrátnice (na pozemku parc. č. 3205/2), skladů (na pozemku parc. č. 3205/2) skladů (na pozemku parc. č. 3205/2 a 3205/25), skladu (na pozemku parc. č. 3205/25), výrobní budovy (na pozemku parc. č. 3205/5), chladírny (na pozemku parc. č. 3205/6), mrazírny (na pozemku parc. č. 3205/11), přebalovny (na pozemku 3205/11) a strojovny chlazení (na pozemku parc. č. 3205/43). Areál je napojený na veškeré inženýrské sítě.

Pozemky parc. č. 3205/1, 3205/2, 3205/3, 3205/4, 3205/5, 3205/6, 3205/11, 3205/13, 3205/14, 3205/15, 3205/16, 3205/17, 3205/18, 3205/27, 3205/29, 3205/31, 3205/32, 3205/33, 3205/43, 3205/45, 3205/50, 3205/51 tvoří jeden celek – zastavěná plocha pod stavbami a dále manipulační plocha. Areál je oplocený, se třemi vjezdovými branami, venkovní úpravy jsou běžného rozsahu, jako je tomu u obdobných areálů obvyklé. Na pozemku se vyskytují trvalé porosty, tvořící drobnou zeleň a převážně porosty náletového charakteru.

Areál byl vystavěn postupně v letech 1966-2006. Celkový stavebně-technický stav je průměrný, stavby vybudované v poslední etapě ve velmi dobrém stavu. Je prováděna průběžná údržba, některé stavby vyžadují částečné úpravy.

Veškeré pozemky se nacházejí v menším chráněném území a památkově chráněném území. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o fungující výrobní areál v průmyslové zóně obce, nevzniká s těmito omezeními předpoklad významného dopadu na jeho komerční využitelnost.

Dle územního plánu obce se pozemky nachází v plochách Vp výrobní plochy – průmyslové podniky, kapacitní sklady.

Nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15. 1. 2018 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 – nákladovou metodu, metodu tržního srovnání a výnosovou metodu. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

9. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění nákladovou metodou

1. Správní budova
2. Vrátnice
3. Ubytovna pro zaměstnance
4. Sklady I
5. Sklady II
6. Sklady III
7. Výroba
8. Chladírna
9. Přebalovna
10. Mrazírna
11. Strojovna
12. Přístřešek I
13. Přístřešek II
14. Ocenění venkovních úprav
15. Pozemky

II. Ocenění srovnávací metodou

Výrobní areál v katastrálním území Mikulov na Moravě

III. Ocenění výnosovou metodou

- a) Výnosová hodnota stanovená z uzavřených nájemních smluv
- b) Výnosová hodnota stanovená z obvyklého nájemného
 1. Správní budova
 2. Vrátnice
 3. Ubytovna pro zaměstnance
 4. Sklady I
 5. Sklady II
 6. Sklady III
 7. Výroba
 8. Chladírna
 9. Přebalovna
 10. Mrazírna
 11. Strojovna
 12. Přístřešek I
 13. Přístřešek II
 14. Manipulační plochy

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění nákladovou metodou

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., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyměňovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyměňovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,997}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,472}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,471}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,448}$$

1. Správní budova

Stavba se nachází na pozemku parc. č. 3205/3. Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený objekt s rovnou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1989.

V 1. NP se nachází chodba, schodiště, sociální zařízení s předsíní, úklidová komora, chodba a 6 kanceláří

Ve 2. NP se nachází chodba, sociální zařízení, úklidová komora, kuchyňka a 4 kanceláře.

Stavba je v dobrém stavu, prováděny práce běžné údržby. V roce 2006 byla provedena rekonstrukce sociálního zařízení, instalací a ústředního topení a plastových oken.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	12,50*12,20+2,80*3,05+3,35*2,05	=	167,91
2. NP	12,50*12,20	=	152,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	167,91 m ²	2,40 m	402,98
2. NP	152,50 m ²	2,50 m	381,25
Součet	320,41 m²		784,23

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $784,23 / 320,41 = 2,45$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $320,41 / 2 = 160,20$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	2,05*3,35*3,40+2,80*3,05*2,55	=	45,13 m ³
	3,15*12,20*5,65+9,40*12,20*6,10	=	916,68 m ³
	12,20*1,20*3,95	=	57,83 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	45,13 m ³
	NP	916,68 m ³
	NP	57,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 019,64 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	železobetonový, plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	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	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	koberce, PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S 17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S 9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S 2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S 6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S 1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S 2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S 3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X 0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N 5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S 3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S 4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S 5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S 0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S 3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S 3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S 0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S 1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X 0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S 3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C 1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C 5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X 0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů				95,51
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9551

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9612
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1571
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9551

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 084,17
Plná cena: 1 019,64 m ³ * 6 084,17 Kč/m ³	=	6 203 663,10 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 29 roků	-	1 550 915,78 Kč
Opotřebení: 25,000 %	=	4 652 747,33 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	*	0,448
Koeficient pp	=	2 084 430,80 Kč
Cena stavby CS		
Správní budova - zjištěná cena	=	2 084 430,80 Kč

2. Vrátnice

Stavba se nachází v jihovýchodní části pozemku parc. č. 3205/2, v severní části na ni navazuje ubytovna pro zaměstnance. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s rovnou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1987.

Nachází se zde chodba a kancelář vrátnice.

Stavba je v dobrém stavu, prováděny práce běžné údržby, stav odpovídá stáří.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	5,65*4,00	=	22,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	22,60 m ²	2,55 m	57,63
Součet	22,60 m²		57,63

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	57,63 / 22,60	= 2,55 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	22,60 / 1	= 22,60 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	5,65*4,00*3,35	=	75,71 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	75,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		75,71 m ³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné	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	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S 17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S 9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S 2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S 6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,30	100	1,00	3,30

9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7650

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2120
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1235
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7650
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 966,30
Plná cena: 75,71 m ³ * 5 966,30 Kč/m ³	=	451 708,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 100 = 31,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrátnice - zjištěná cena

*	0,690
=	311 678,91 Kč
*	0,448
=	139 632,15 Kč
=	139 632,15 Kč

3. Ubytovna pro zaměstnance

Stavba se nachází ve východním okraji pozemku parc. č. 3205/2, v západní části na ni navazují garáže a v jihovýchodní části vrátnice. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1966. Původně se jednalo o prostory šaten.

Nachází se zde chodba, WC, umývárna (sprechový kout, umyvadla), kuchyňka a 5 pokojů.

Stavba je v dobrém stavu, prováděny práce běžné údržby, v roce 2006 proběhla adaptace na ubytovací prostory - rekonstrukce sociálního zařízení, instalací a ústředního topení, zřízení kuchyně a výměna oken.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	13,40*10,00	=	134,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	134,00 m ²	2,70 m	361,80
Součet	134,00 m ²		361,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	361,80 / 134,00	= 2,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	134,00 / 1	= 134,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	13,40*10,00*3,55	=	475,70 m ³
zastřešení	13,40*10,00*1,65/2	=	110,55 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	475,70 m ³
zastřešení	Z	110,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		586,25 m ³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	eternitové vlnovky	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	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	koberce, PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	C	2,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90

16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9429

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9693
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9429
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 266,51
Plná cena: 586,25 m ³ * 5 266,51 Kč/m ³	=	3 087 491,49 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 52 roků	
Opotřebení: 40,000 %	- 1 234 996,60 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 852 494,89 Kč
Koeficient pp	* 0,448
Cena stavby CS	= 829 917,71 Kč

Ubytovna pro zaměstnance - zjištěná cena = **829 917,71 Kč**

4. Sklady I

Stavba se nachází ve střední části pozemku parc. č. 3205/2, ve východní části na ni navazují ubytovací prostory pro zaměstnance, v západní části pak budova skladů. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1966.

Nachází se zde 6 skladů.

Stavba je ve zhoršeném stavu, práce běžné údržby zanedbány. V roce 2003 byla provedena oprava podlah a přivedeny přípojky IS, v roce 2011 proběhla oprava střechy.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	35,05*10,00	=	350,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	350,50 m ²	3,70 m	1 296,85
Součet	350,50 m²		1 296,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,296,85 / 350,50 = 3,70\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $350,50 / 1 = 350,50\text{ m}^2$

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	35,05*10,00*3,75	=	1 314,38 m ³
zastřešení	35,05*10,00*1,45/2	=	254,11 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 314,38 m ³
zastřešení	Z	254,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 568,49 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	eternitové vlnovky	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	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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 K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
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	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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					90,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9060

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9388
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8676
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9060
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 271,16
Plná cena: 1 568,49 m ³ * 3 271,16 Kč/m ³	=	5 130 781,75 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 52 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	2 565 390,88 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 565 390,88 Kč
Koeficient pp	*	0,448
Cena stavby CS	=	1 149 295,11 Kč

Sklady I - zjištěná cena = **1 149 295,11 Kč**

5. Sklady II

Stavba se nachází v západní části pozemku parc. č. 3205/2 a východní části pozemku 3205/25, ve východní části na ni navazují garáže, v západní části pak kovový přístřešek. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1967.

Nachází se zde 3 větší a 2 menší sklady.

Stavba je ve zhoršeném stavu, práce běžné údržby zanedbány. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce podhledů a byly přivedeny přípojky IS k objektu. V roce 2011 proběhla oprava střechy.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	9,55*37,80	=	360,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	360,99 m ²	3,00 m	1 082,97
Součet	360,99 m²		1 082,97

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 082,97 / 360,99	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	360,99 / 1	= 360,99 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	9,55*37,80*3,70	=	1 335,66 m ³
zastřešení	9,55*37,80*1,55/2	=	279,77 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 335,66 m ³
zastřešení	Z	279,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 615,43 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	betonové tyčové, nenosný plášť vyzdívaný	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	eternitové vlnovky	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	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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 K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
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	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	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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					76,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7680

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9383
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7680
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 378,06
Plná cena: 1 615,43 m ³ * 3 378,06 Kč/m ³	=	5 457 019,47 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 51 roků		
Opotřebení: 45,000 %	-	2 455 658,76 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 001 360,71 Kč
Koeficient pp	*	0,448
Cena stavby CS	=	1 344 609,60 Kč
Sklady II - zjištěná cena	=	1 344 609,60 Kč

6. Sklady III

Stavba se nachází v západní části pozemku 3205/25, ve východní části na ni navazuje kovový přístřešek. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1969.

Nachází se zde 5 skladů.

Stavba je ve zhoršeném stavu, práce běžné údržby zanedbány. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce podlah, elektroinstalace a byly přivedeny IS k objektu.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových tyčových

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	9,55*18,50	=	176,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	176,68 m ²	4,15 m	733,22
Součet	176,68 m²		733,22

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

733,22 / 176,68

= 4,15 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

176,68 / 1

= 176,68 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	9,55*18,50*4,55	=	803,87 m ³
zastřešení	9,55*18,50*0,70/2	=	61,84 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	803,87 m ³
zastřešení	Z	61,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		865,71 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	betonové tyčové, nenosný plášť vyzdívaný	S	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	živičné	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	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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 K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
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	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	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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					76,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7680

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9574
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8060
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7680
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 778,14
Plná cena: 865,71 m ³ * 2 778,14 Kč/m ³	=	2 405 063,58 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 49 roků		
Opotřebení: 55,000 %	-	1 322 784,97 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 082 278,61 Kč
Koeficient pp	*	0,448
Cena stavby CS	=	484 860,82 Kč
Sklady III - zjištěná cena	=	484 860,82 Kč

7. Výroba

Stavba se nachází v západní části pozemku 3205/5, v jižní části na ni navazuje stavba chladírny a přebalovny. Jedná se o členitý jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou a částečně pultovou střechou. Původní stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1966, v roce 2003, 2009 a 2010 byly provedeny přístavby a stavba byla modernizována do současné podoby. Nachází se zde sklady, výroby, chladírna, mrazírna, manipulační plochy, technologické prostory, kancelář, laboratoř, šatny se sociálním zařízením pro muže i ženy, jídelna a další technické prostory.

Stavba je ve velmi dobrém stavu, prováděny práce běžné údržby, stav odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	4,15*9,45+19,75*19,00+8,00*3,00+51,20*9,65+16,80*9,45+9,45*3,00+2,60*7,50+3,55*27,05+2,25*4,45+15,30*5,40+21,65*3,15+2,55*7,55+12,70*7,35	= 1 508,61

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	1 508,61 m ²	4,00 m	6 034,44
Součet	1 508,61 m²		6 034,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,034,44 / 1\,508,61 = 4,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,508,61 / 1 = 1\,508,61$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$(51,20 \cdot 9,65 + 16,80 \cdot 9,45) \cdot 4,25$	=	2 774,57 m ³
	$4,15 \cdot 9,45 \cdot (4,25 + 0,25/2) + 19,75 \cdot 19,00 \cdot (4,50 + 0,3$	=	2 036,12 m ³
	$3/2) + 8,00 \cdot 3,00 \cdot 4,75$		
	$9,45 \cdot 3,00 \cdot (4,75 + 0,65/2)$	=	143,88 m ³
	$(2,60 \cdot 7,50 + 3,55 \cdot 27,05) \cdot 3,60$	=	415,90 m ³
	$2,25 \cdot 4,45 \cdot 2,95$	=	29,54 m ³
	$(15,30 \cdot 5,40 + 21,65 \cdot 3,15 + 2,55 \cdot 7,55) \cdot (2,55 + 0,35)$	=	493,20 m ³
	$12,70 \cdot 7,35 \cdot (4,20 + 0,65/2)$	=	422,39 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	2 774,57 m ³
	NP	2 036,12 m ³
	NP	143,88 m ³
	NP	415,90 m ³
	NP	29,54 m ³
	NP	493,20 m ³
	NP	422,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 315,60 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, oboustranně opláštěné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	běžné provedení, sedlová, pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná, živičné pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástříky, vápenné omítky	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot, vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	S	45
11. Dveře	speciální termoizolační	N	55
12. Vrata	kovová posuvná s izolací	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	speciální průmyslová podlaha, PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	horkovzdušná plynová topidla, etážové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	vzduchotechnika, EZS, kamerový systém	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	45	1,00	1,44
11. Dveře	N	3,20	55	1,54	2,71
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	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					96,85
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9685

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9244
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9685
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 181,36
Plná cena: 6 315,60 m ³ * 4 181,36 Kč/m ³	=	26 407 797,22 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 25,000 %	-	6 601 949,31 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 805 847,91 Kč
Koeficient pp	*	0,471
Cena stavby CS	=	9 328 554,37 Kč

Výroba - zjištěná cena = **9 328 554,37 Kč**

8. Chladírna

Stavba se nachází v západní části pozemku 3205/6, ve východní části na ni navazuje stavba skladu a v západní části přebalovna. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1987 a sloužila jako přístřešek, ovšem v roce 2006 byla kompletně přebudována do současné podoby.

Nachází se zde skladový prostor chladírny.

Stavba je ve velmi dobrém stavu stavu, prováděny práce běžné údržby, stav odpovídá stáří.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	10,30*10,90	= 112,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	112,27 m ²	5,30 m	595,03
Součet	112,27 m²		595,03

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $595,03 / 112,27 = 5,30$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $112,27 / 1 = 112,27$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	10,30*10,90*4,25	=	477,15 m ³
zastřešení	10,30*10,90*1,15/2	=	64,56 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	477,15 m ³
zastřešení	Z	64,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		541,71 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, oboustranné opláštění	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	ocelový. pultová	S	100
5. Krytiny střeš	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástřiky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová posuvná s izolací	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	speciální průmyslová podlaha	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	vzduchotechnika	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	6,40	100	1,54	9,86
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	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					77,56
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7756

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9788
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6962
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7756
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 288,39

Plná cena: $541,71 \text{ m}^3 * 3\,288,39 \text{ Kč/m}^3$ = **1 781 353,75 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků

Opotřebení: 25,000 %

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	445 338,44 Kč
=	1 336 015,31 Kč
*	0,448
=	598 534,86 Kč

Chladírna - zjištěná cena

= **598 534,86 Kč**

9. Přebalovna

Stavba se nachází ve východní části pozemku 3205/11, v západní části na ni navazuje mrazírna, ve východní části chladírna a severně výroba. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 2006.

Nachází se zde 2 expediční sklady, 3 kanceláře, chladírna, přebalovna, 2 sklady a výroba.

Stavba je ve velmi dobrém stavu stavu, prováděny práce běžné údržby, stav odpovídá stáří.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

E. průmysl (bez jeřábových drah)

kovová

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	$28,75 * 11,80 + 25,45 * 6,20 + 10,60 * 3,10 + 0,70 * 3,05$	=	532,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	532,04 m ²	5,00 m	2 660,20
Součet	532,04 m²		2 660,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$2\,660,20 / 532,04$

= 5,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$532,04 / 1$

= 532,04 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$(28,75 * 11,80 + 25,45 * 6,20 + 10,60 * 3,10 + 0,70 * 3,05) * (4,55 + 1,20/2)$	=	2 739,98 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	2 739,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 739,98 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, oboustranné opláštění	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	ocelový. sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástřiky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová posuvná s izolací	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	speciální průmyslová podlaha, PVC	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	vzduchotechnika	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
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	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	N	8,30	100	1,54	12,78
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					101,69
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0169

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9324
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0169
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 709,94
Plná cena: 2 739,98 m ³ * 2 709,94 Kč/m ³	=	7 425 181,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 60 = 20,0 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	5 940 145,12 Kč
*	0,471
=	2 797 808,35 Kč

Přebalovna - zjištěná cena

= **2 797 808,35 Kč**

10. Mrazírna

Stavba se nachází v západní části pozemku 3205/11, ve východní části na ni navazuje přebalovna. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 2006.

Nachází se zde skladový prostor mrazírny.

Stavba je ve velmi dobrém stavu, prováděny práce běžné údržby, stav odpovídá stáří.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	14,50*24,70	=	358,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	358,15 m ²	5,00 m	1 790,75
Součet	358,15 m²		1 790,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,790,75 / 358,15 = 5,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $358,15 / 1 = 358,15$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$14,50*24,70*(5,20+0,60/2)$	=	1 969,83 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 969,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 969,83 m³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, oboustranné opláštění	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	ocelový. pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástřiky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová posuvná s izolací	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	speciální průmyslová podlaha	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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	vzduchotechnika	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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	S	8,90	100	1,00	8,90
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	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	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	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					95,34
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9534

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9384
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9534
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 467,94
Plná cena: 1 969,83 m ³ * 2 467,94 Kč/m ³	=	4 861 422,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 60 = 20,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	3 889 137,80 Kč
*	0,471
=	1 831 783,90 Kč

Mrazírna - zjištěná cena

= 1 831 783,90 Kč

11. Strojovna

Stavba se nachází na pozemku 3205/43, v jižní části na ni navazuje stavba přebalovny. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s plochou střechou. Dle sdělení vlastníka byla stavba postavena v roce 2003.

Nachází se zde prostor strojovny chlazení.

Stavba je v dobrém stavu, prováděny práce běžné údržby, stav odpovídá stáří.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	7,50*4,50	=	33,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	33,75 m ²	4,20 m	141,75
Součet	33,75 m ²		141,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

141,75 / 33,75

= 4,20 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

33,75 / 1

= 33,75 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	7,50*4,50*4,50	=	151,88 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	151,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		151,88 m ³

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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	železobetonový, plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné	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	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	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					69,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6993

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1156
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6993
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 533,18
Plná cena: 151,88 m ³ * 3 533,18 Kč/m ³	=	536 619,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 18,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,812
=	435 734,94 Kč
*	0,471
=	205 231,16 Kč

Strojovna - zjištěná cena

= **205 231,16 Kč**

12. Přístřešek I

Stavba se nachází ve východní části pozemku 3205/6, v západní části na ni navazuje stavba chladírny. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1987.

Nachází se zde skaldové prostory.

Stavba je v zanedbaném stavu, práce běžné údržby zanedbány.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	10,30*7,20	=	74,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	74,16 m ²	5,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	10,30*7,20*4,25	=	315,18 m ³
zastřešení	10,30*7,20*1,15/2	=	42,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	315,18 m ³
zastřešení	Z	42,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		357,82 m ³

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	betonové izolované	S	100
2. Obvodové stěny	kovové tyčové, opláštění pozinkovaným plechem	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ocelový, pultová	S	100
5. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 437,82
Plná cena: 357,82 m ³ * 1 437,82 Kč/m ³	=	514 480,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 40 = 77,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)	* 0,225
Nákladová cena stavby CS_N	= 115 758,17 Kč
Koeficient pp	* 0,448
Cena stavby CS	= 51 859,66 Kč
Přístřešek I - zjištěná cena	= 51 859,66 Kč

13. Přístřešek II

Stavba se nachází ve střední části pozemku 3205/25, mezi sklady. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený přístřešek s pultovou střechou. Stavba byla dle sdělení vlastníka postavena v roce 1992.

Nachází se zde skaldové prostory.

Stavba je v zanedbaném stavu, práce běžné údržby zanedbány.

Konstrukční řešení jsou uvedeny níže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	9,80*9,20	=	90,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	90,16 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	(9,80*9,20)*(4,00)	=	360,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	360,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		360,64 m ³

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	betonové izolované	S	100
2. Obvodové stěny	kovové tyčové, opláštění pozinkovaným plechem	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ocelový, pultová	S	100
5. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 437,82
Plná cena: 360,64 m ³ * 1 437,82 Kč/m ³	=	518 535,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 40 = 65,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	* 0,350
Nákladová cena stavby CS_N	= 181 487,39 Kč
Koeficient pp	* 0,448
Cena stavby CS	= 81 306,35 Kč
Přístřešek II - zjištěná cena	= 81 306,35 Kč

14. Ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy tvoří zejména zpevněné plochy (betonové monolitické, betonové panely, asfaltové), obrubníky, montážní rampa, osvětlení v areálu, oplocení a vjezdové brány. Dále se jedná o přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, plynovod.

Vzhledem k rozsahu a provedení venkovních úprav stanovujeme jejich hodnotu ve výši 3% z celkové ceny staveb.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	3,00 %
Stanovená cena staveb:	20 927 826,- Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:
3,00 % z ceny staveb

20 927 826,-
* 0,0300

Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena

= **627 834,78 Kč**

15. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,472$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,472 = 0,448$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		1 030,-	0,448		461,44
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/1	504	461,44	232 565,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/2	799	461,44	368 690,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/3	177	461,44	81 674,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/4	54	461,44	24 917,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/5	1 390	461,44	641 401,60

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/6	190	461,44	87 673,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/11	940	461,44	433 753,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/13	284	461,44	131 048,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/14	13	461,44	5 998,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/15	49	461,44	22 610,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/16	1 868	461,44	861 969,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/17	635	461,44	293 014,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/18	1 076	461,44	496 509,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/27	2 768	461,44	1 277 265,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/29	2 457	461,44	1 133 758,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/31	9	461,44	4 152,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/32	33	461,44	15 227,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/33	284	461,44	131 048,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/43	34	461,44	15 688,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/45	457	461,44	210 878,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/50	305	461,44	140 739,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/51	1	461,44	461,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/9	3	461,44	1 384,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/10	151	461,44	69 677,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/19	715	461,44	329 929,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/20	462	461,44	213 185,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/22	1	461,44	461,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/24	1 665	461,44	768 297,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3205/25	361	461,44	166 579,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/35	102	461,44	47 066,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/41	5	461,44	2 307,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/46	9	461,44	4 152,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/47	256	461,44	118 128,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/48	357	461,44	164 734,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/49	1 596	461,44	736 458,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3205/52	4	461,44	1 845,76
Stavební pozemky - celkem			20 014		9 235 260,16
Pozemky - zjištěná cena				=	9 235 260,16 Kč

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. Správní budova	2 084 430,80 Kč
2. Vrátnice	139 632,10 Kč
3. Ubytovna pro zaměstnance	829 917,70 Kč
4. Sklady I	1 149 295,10 Kč
5. Sklady II	1 344 609,60 Kč
6. Sklady III	484 860,80 Kč
7. Výroba	9 328 554,40 Kč
8. Chladírna	598 534,90 Kč
9. Přebalovna	2 797 808,40 Kč
10. Mrazírna	1 831 783,90 Kč
11. Strojovna	205 231,20 Kč
12. Přístřešek I	51 859,70 Kč
13. Přístřešek II	81 306,40 Kč
14. Ocenění venkovních úprav	627 834,80 Kč
15. Pozemky	9 235 260,20 Kč

Výsledná cena - celkem:**30 790 920,- Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Výrobní areál v katastrálním území Mikulov na Moravě

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi obchodovanými nebo nabízenými k prodeji v blízké lokalitě a obdobném čase. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Ocenění srovnávací metodou je částečně provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci a částečně s realizovanými prodeji. Ke srovnání výhradně s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Výrobní areál v katastrálním území Mikulov na Moravě						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	K Vápence, Mikulov, okres Břeclav	užitná plocha objektů 3.512 m ²	výroba, skladování	průměrný stav, předpoklad provedení prací běžné údržby	20.014 m ²	běžné venkovní úpravy, s administrativním a sociálním zázemím
1	Mušlov, obec Mikulov, okres Břeclav	užitná plocha objektů cca 3.300 m ²	výroba, skladování	dobrý, po částečných rekonstrukcích	15.380 m ²	běžné venkovní úpravy, s administrativním a sociálním zázemím
2	Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo	užitná plocha objektů cca 6.000 m ²	výroba, skladování	špatný stav, zanedbaná údržba, předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce	41.600 m ²	běžné venkovní úpravy, s administrativním a sociálním zázemím
3	Čejč, okres Hodonín	užitná plocha objektů cca 2.903 m ²	výroba, skladování	zanedbaný stav, předpoklad provedení větších stavebních úprav	15.374 m ²	běžné venkovní úpravy, s administrativním a sociálním zázemím
4	K Vápence, Mikulov, okres Břeclav	užitná plocha objektů cca 1.650 m ²	výroba, skladování	zanedbaný stav, předpoklad provedení stavebních úprav	8.074 m ²	běžné venkovní úpravy, s administrativním a sociálním zázemím
5	Bratislavská, Břeclav, okres Břeclav	užitná plocha objektů cca 7.800 m ²	výroba, skladování	velmi dobrý stav, udržovaný	24.501 m ²	běžné venkovní úpravy, s administrativním a sociálním zázemím

č	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2 užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K5 - pozemek	K-6 další vlastnosti	K-7 úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 212	0,85	2730,2	0,92	1,00	1,00	1,05	0,96	1,00	0,90	0,83	3 271
2	1 416	0,85	1203,6	0,87	0,97	1,00	0,70	1,12	1,00	0,90	0,60	2 021
3	3 445	0,85	2928,25	0,82	0,99	1,00	0,80	0,95	1,00	0,95	0,59	4 996
4	5 729	1,00	5729	1,00	0,97	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	0,80	7 133
5	8 240	1,00	8240	1,16	1,00	1,00	1,10	1,02	1,00	1,05	1,37	6 030
Celkem průměr												4 690
Minimum												2 021
Maximum												7 133
Směrodatná výběrová odchylka - s												2 061
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												2 629
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												6 751
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na využití objektu K4 - Koeficient úpravy na celkový stav K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů, uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti za 1 m2 užité plochy na

4.700 Kč

* 3.512 m²

16 506 400,-- Kč

Výrobní areál v katastrálním území Mikulov na Moravě

16 500 000,-- Kč

III) ocenění výnosovou metodou

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Výše nájemného je stanovena na základě uzavřených nájemních smluv. Rovněž byl proveden výpočet obvyklého nájemného na základě srovnání s podobnými objekty k pronájmu. Tento výpočet slouží k ověření relevantnosti stanoveného nájemného v nájemní smlouvě.

IIIa) Výnosová hodnota stanovená z uzavřených nájemních smluv

Jednatelem společnosti panem Ing. Radkem Kolmačkou byla předložena Nájemní smlouva ze dne 14. 8. 2015.

Smlouva je dále upravena Dodatkem č. 1 ze dne 12. 1. 2016, který mimo jiné upravuje cenu nájemného a stanovuje, že náklady spojené s údržbou a investicemi do předmětu nájmu hradí nájemce. Předmětem nájmu je veškerý oceňovaný majetek.

Smlouva je dále upravena Dodatkem č. 2 ze dne 31. 5. 2016, který mimo jiné upravuje rozsah pronajímaného majetku a tím pádem i cenu nájemného. Předmětem nájmu je nadále pouze část areálu, proto bude pro potřeby ocenění výnosovou metodou uvažována Nájemní smlouva s Dodatkem č. 1, který je pro stanovení výnosové hodnoty celého areálu v tomto případě vhodnější.

Hrubé roční příjmy z pronajímaných prostor dle nájemní smlouvy = **1 665 406 Kč**

Hrubé roční příjmy jsou upraveny koeficientem pro případ náhlého výpadku nájemného nebo neúplné obsazenosti objektů. Koeficient redukce je stanoven na 0,80.

Hrubé roční příjmy z pronajímaných prostor upravené = **1 332 324,80 Kč**

Od hrubého ročního příjmu z nájemného nebudou v tomto případě odečteny náklady na provoz areálu – tyto náklady hradí dle nájemní smlouvy Nájemce. Další náklady tvoří daň z nemovitosti, pojištění staveb apod. Tyto náklady nebyly zjištěny, podklady nebyly předloženy a proto jsou stanoveny odborným odhadem ve výši 5% z ročních výnosů z pronajímaných prostor.

Předpokládané roční náklady na provoz areálu = **66 616,24 Kč**

Čisté roční příjmy činí po odečtení nezbytných nákladů = **1 265 708,56 Kč**

Míra kapitalizace je vzhledem k povaze areálu uvažována ve výši 8 %.

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{čistý roční příjem} * 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\%)}$$

Výnosová hodnota - celkem = 15 821 357 Kč

**IIIa) Výnosová hodnota stanovená z uzavřených
nájemních smluv – celkem po zaokrouhlení** = **15 820 000 Kč**

IIIb) Výnosová hodnota stanovená z obvyklého nájemného

Níže je uvedena dosažitelná výše nájemného v jednotlivých druzích objektů. Nájemné je stanoveno na základě znalosti místního realitního trhu, rovněž byly ceny nájemného zajištěny z realitní inzerce nebo vlastní databáze. Situaci na trhu lze považovat za stabilizovanou. Technologie instalované v objektech nejsou uvažovány. Uvedené ceny nezahrnují náklady na služby.

Administrativní prostory	500-900 Kč/m ² /rok
Výrobní a skladové prostory vytápěné	400-600 Kč/m ² /rok
Výrobní a skladové prostory nevytápěné	150-400 Kč/m ² /rok
Manipulační plochy (venkovní)	15-50 Kč/m ² /rok

Nájemné jednotlivých objektů je stanoveno na základě jejich stavebně-technického stavu. Pronajmutelná plocha byla zjištěna měřením nebo z výkresové dokumentace.

1. Správní budova

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Správní budova	246,00	800,-	16 400,-	196 800,-
Výnosy celkem				196 800,-

2. Vrátnice

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Vrátnice	19,00	700,-	1 108,33	13 300,-
Výnosy celkem				13 300,-

3. Ubytovna pro zaměstnance

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Ubytovna pro zaměstnance	111,00	850,-	7 862,50	94 350,-
Výnosy celkem				94 350,-

4. Sklady I

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Sklady I	323,00	400,-	10 766,67	129 200,-
Výnosy celkem				129 200,-

5. Sklady II

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Sklady II	313,00	400,-	10 433,33	125 200,-
Výnosy celkem				125 200,-

6. Sklady III

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Sklady III	155,00	450,-	5 812,50	69 750,-
Výnosy celkem				69 750,-

7. Výroba

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Výroba	1 331,00	850,-	94 279,17	1 131 350,-
Výnosy celkem				1 131 350,-

8. Chladírna

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Chladírna	101,00	850,-	7 154,17	85 850,-
Výnosy celkem				85 850,-

9. Přebalovna

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Přebalovna	528,00	700,-	30 800,-	369 600,-
Výnosy celkem				369 600,-

10. Mrazírna

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Mrazírna	357,00	800,-	23 800,-	285 600,-
Výnosy celkem				285 600,-

11. Strojovna

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Strojovna	28,00	0,-	0,-	0,-
Výnosy celkem				0,-

12. Přístřešek I

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Přístřešek I	74,00	50,-	308,33	3 700,-
Výnosy celkem				3 700,-

13. Přístřešek II

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Přístřešek II	90,00	50,-	375,-	4 500,-
Výnosy celkem				4 500,-

14. Manipulační plochy

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Manipulační plochy	5 000,00	15,-	6 250,-	75 000,-
Výnosy celkem				75 000,-

Celkové dosažitelné hrubé roční výnosy z pronajímaných prostor = **2 584 200 Kč**

Nájemné je upraveno koeficientem pro případ náhlého výpadku nájemného nebo neúplné obsazenosti objektů. Koeficient redukce je stanoven na 0,80.

Předpokládané hrubé roční výnosy z pronajímaných prostor = **2 067 360 Kč**

Od hrubého ročního výnosu z nájemného musí být odečteny náklady na provoz areálu, které jsou nezbytné. Jedná se především o náklady na správu, opravy a údržbu nemovitostí (resp. vytváření rezervy). Další náklady tvoří daň z nemovitosti, pojištění staveb apod. Tyto náklady nebyly zjištěny, podklady nebyly předloženy a proto jsou stanoveny odborným odhadem ve výši 30% z dosažitelných hrubých ročních příjmů z pronajímaných prostor.

Předpokládané roční náklady na provoz areálu = **775 260 Kč**

Čisté roční příjmy činí po odečtení nezbytných nákladů = **1 292 100 Kč**

Míra kapitalizace je vzhledem k povaze areálu uvažována ve výši 8 %.

$$v ý n o s o v á \ h o d n o t a = \frac{\text{čistý roční příjem} * 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\%)}$$

Výnosová hodnota - celkem = 16 151 250 Kč

**IIIb) Výnosová hodnota stanovená z obvyklého
nájemného – celkem po zaokrouhlení = 16 150 000 Kč**

Výnosová hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených výpočtů lze konstatovat, že sjednané nájemné lze v daném čase a místě považovat za obvyklé. Rozdíl ceny mezi jednotlivými výpočty je v dané cenové relaci akceptovatelný.

Výnosová hodnota nemovitostí činí po zaokrouhlení

16.000.000 Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle nákladové metody

30 790 920,-- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

16 500 000,-- Kč

III) Rekapitulace ceny dle výnosové metody

16 000 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti a účelu posudku se přikláníme především ke srovnávací a výnosové metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase na

16 500 000,-Kč

Slovy: Šestnáctmilionůpětsettisíc 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 9. 3. 2018

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 5543-386/2018 znaleckého deníku.

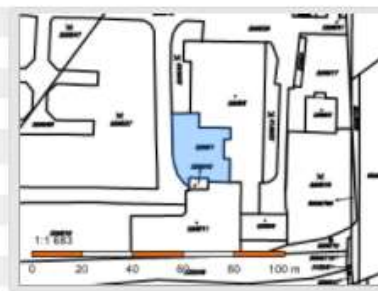
E. Přílohy

- I. Výpis z katastru nemovitostí
- II. Vyobrazení v katastrální mapě
- III. Územní plán
- IV. Fotodokumentace
- V. Srovnávané nemovitosti

I. Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3205/1
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	5403
Výměra [m ²]:	504
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Duplicitní zápis vlastnictví	Podíl
FRIGOPRIMA spol. s r.o., K Vápence č. ev. 602, 69201 Mikulov	
Picka Jaroslav, Nová 1050/4, 69201 Mikulov	1/2
Picka Ladislav, Dukelská 1475/13, 69201 Mikulov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

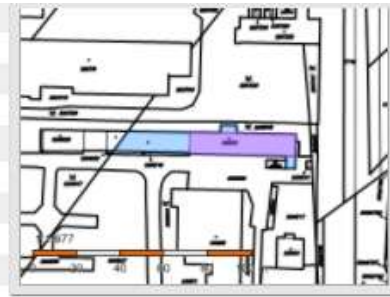
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Upozornění na související údaje katastru nem. k nemovitosti

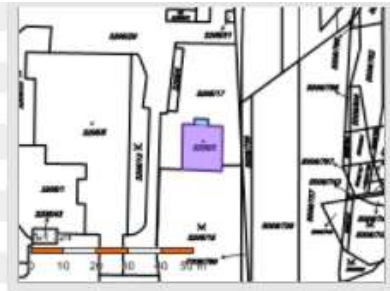
Parcelní číslo: [3205/2](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 799
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: průmyslový objekt
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [3205/2](#)

Parcelní číslo: [3205/3](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 177
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



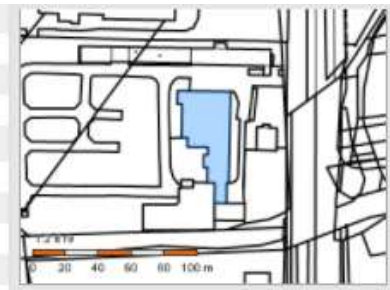
Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním: [Mikulov \[412139\]](#) č. ev. 602; stavba občanského vybavení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [3205/3](#)
 Stavební objekt: [č. ev. 602](#)
 Ulice: [K Vápence](#)
 Adresní místa: [K Vápence č. ev. 602](#)

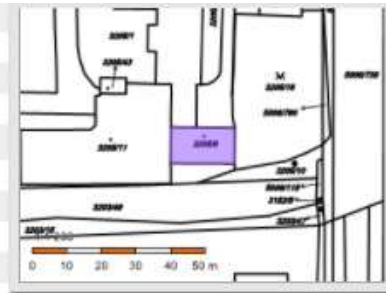
Parcelní číslo: [3205/4](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 54
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: manipulační plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/5](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 1390
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev., stavba pro výrobu a skladování](#)



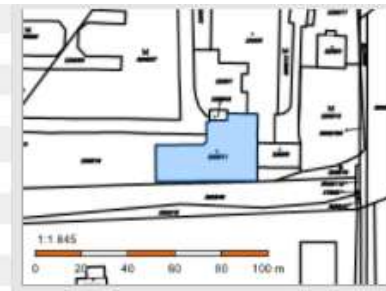
Parcelní číslo:	3205/6
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	5403
Výměra [m ²]:	190
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



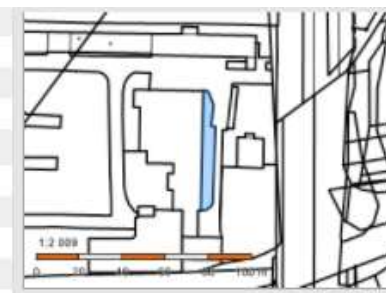
Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3205/6

Parcelní číslo:	3205/11
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	5403
Výměra [m ²]:	940
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., stavba pro výrobu a skladování



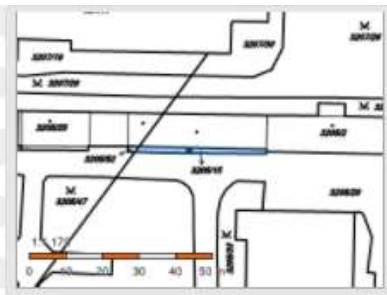
Parcelní číslo:	3205/13
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	5403
Výměra [m ²]:	284
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



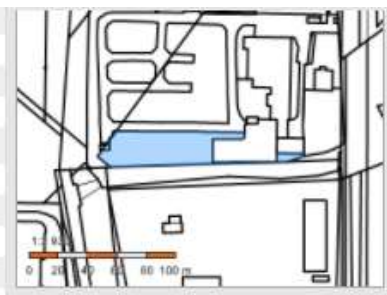
Parcelní číslo:	3205/14
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	5403
Výměra [m ²]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



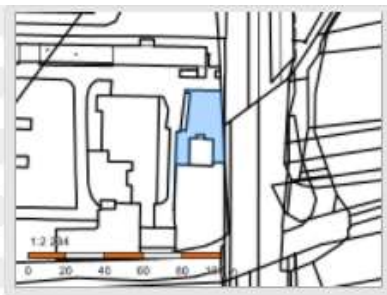
Parcelní číslo: [3205/15](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 49
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/16](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 1868
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: manipulační plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



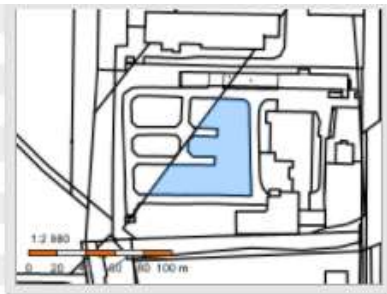
Parcelní číslo: [3205/17](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 635
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



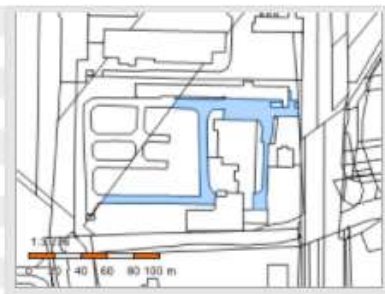
Parcelní číslo: [3205/18](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 1076
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



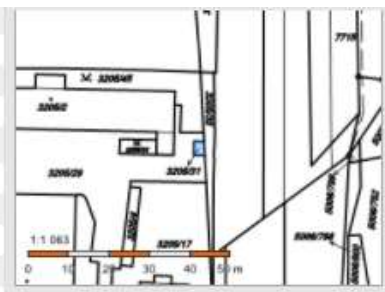
Parcelní číslo: [3205/27](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 2768
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



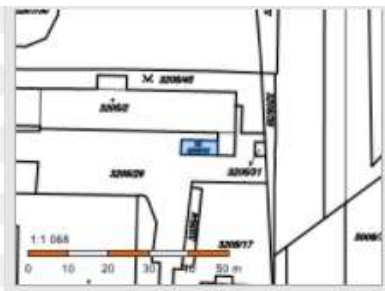
Parcelní číslo: [3205/29](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 2457
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/31](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 9
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



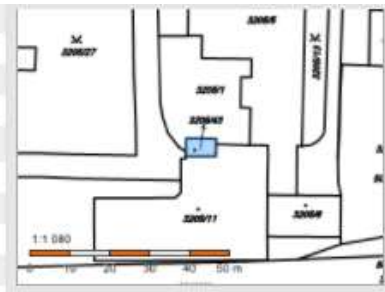
Parcelní číslo: [3205/32](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 33
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



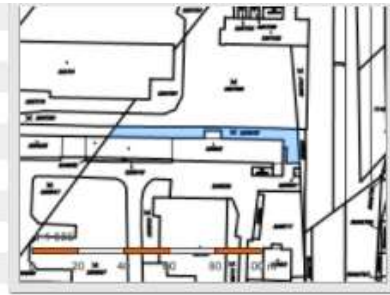
Parcelní číslo: [3205/33](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 284
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/43](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 34
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev., stavba technického vybavení](#)



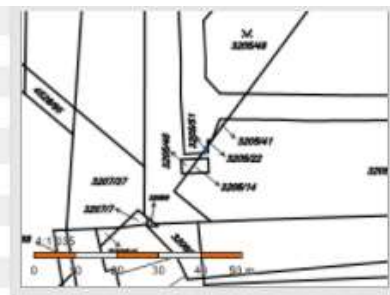
Parcelní číslo: [3205/45](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 457
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/50](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 305
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha

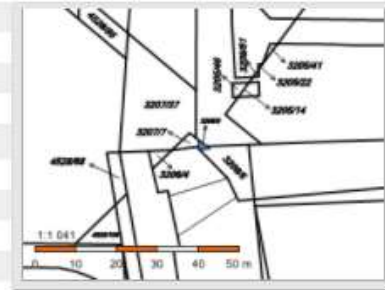


Parcelní číslo: [3205/51](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [5403](#)
 Výměra [m²]: 1
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3205/9
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Výměra [m ²]:	3
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

FRIGOPRIMA spol. s r.o., K Vápence č. ev. 602, 69201 Mikulov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

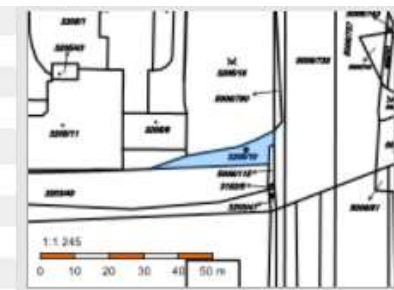
Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

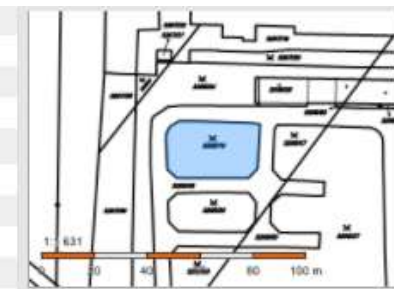
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

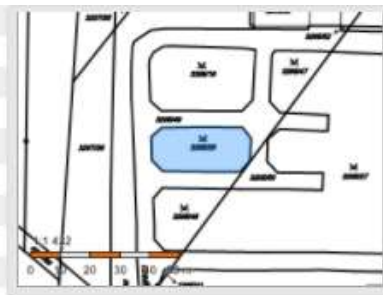
Parcelní číslo:	3205/10
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Výměra [m ²]:	151
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



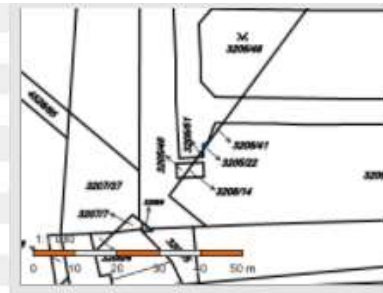
Parcelní číslo:	3205/19
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Výměra [m ²]:	715
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



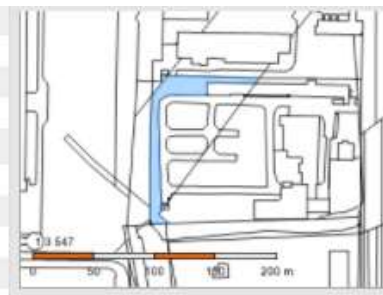
Parcelní číslo: [3205/20](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 462
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/22](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 1
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/24](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 1665
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



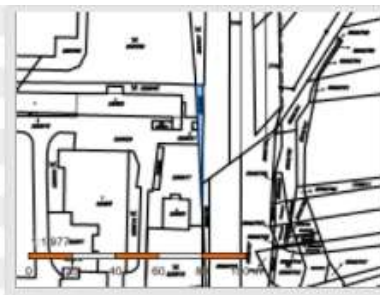
Parcelní číslo: [3205/25](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 361
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



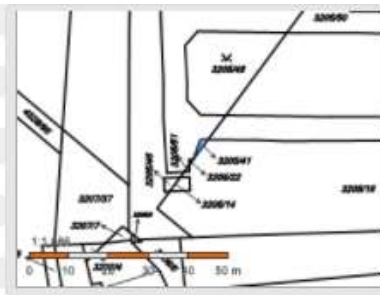
Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
 nebo evidenčního: průmyslový objekt
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [3205/25](#)

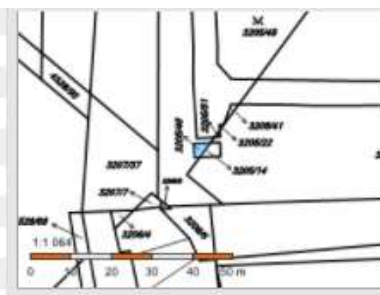
Parcelní číslo: [3205/35](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 102
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/41](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 5
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo: [3205/46](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 9
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



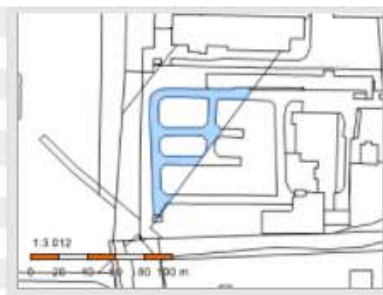
Parcelní číslo: [3205/47](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 256
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



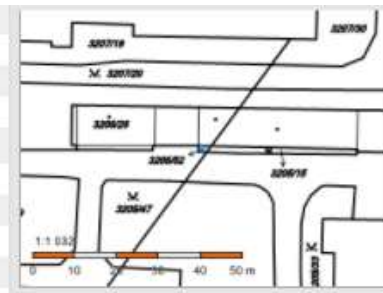
Parcelní číslo: [3205/48](#)
 Obec: [Mikulov \[584649\]](#)
 Katastrální území: [Mikulov na Moravě \[694193\]](#)
 Číslo LV: [2750](#)
 Výměra [m²]: 357
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Parcelní číslo:	3205/49
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Výměra [m ²]:	1596
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

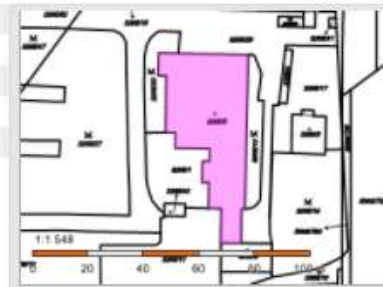


Parcelní číslo:	3205/52
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Výměra [m ²]:	4
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o stavbě

Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3205/5
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	stavba pro výrobu a skladování



Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3205/11
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	stavba pro výrobu a skladování



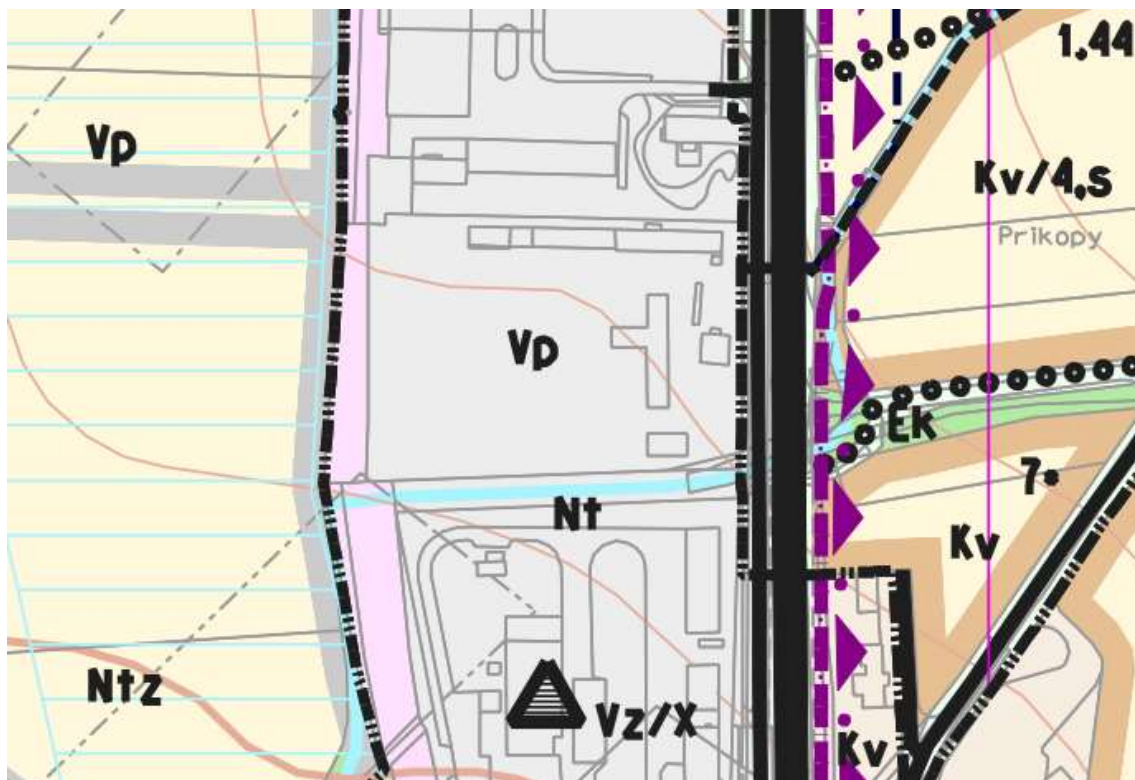
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2750
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3205/43
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	stavba technického vybavení



II. Vyobrazení v katastrální mapě



III. Územní plán



FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ : ZÁVAZNÁ ČÁST			FUNKČNÍ TYPY SMĚRNÁ ČÁST
STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ	ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ A TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ (ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH)	/r revitalizace a rekonstrukce /e extenzivní zástavba /7 max.výška římsoy nad původním terénem /X opatření z hlediska ŽP (zákon č..17/1992 Sb.) x— x opatření z hlediska ŽP - ochrana proti hluku 3 identifikační číslo lokalit dle schváleného ÚPN 3A rozdělení schválené lokality na díly 3* změna rozsahu schválené lokality 1.51 identifikační číslo lokalit dle změny č.1	Funkčním typem je upřesněno využití plochy. Funkce vyjádřena velkým písmenem je závazná. Funkční typ vyjádřený malým písmenem je směrný. Směrný funkční typ lze měnit na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, podrobnějšího územně plánovacího podkladu nebo územním rozhodnutím. Pro funkční typ upřesněný územním rozhodnutím je třeba dodržet stanovené regulativy.
		VÝROBNÍ AKTIVITY - V území je určeno především k umisťování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských, výrobních a ostatních služeb včetně administrativy provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styků s veřejností	Vp průmyslové podniky, kapacitní sklady Vs výrobní služby, řemesla, sklady Vz zemědělské areály a služby Vza zahradnictví Vu areál údržby města Vl areál lesní výroby

IV. Fotodokumentace



pohled na správní budovu



interiér správní budovy



interiér správní budovy



pohled na vrátnici a ubytovnu



interiér vrátnice



interiér ubytovny



pohled na sklady I



interiér skladů I



pohled na sklady II



interiér skladů II



pohled na sklady III



interiér skladů III



pohled na výrobní budovu



pohled na výrobní budovu



interiér výroby



interiér výroby



chladírna



přebalovna



mrazírna



přístřešek



venkovní plochy



venkovní plochy



hlavní vjezd do areálu

V. Srovnávané nemovitosti - prodej



Prodej výrobní haly, prostoru 15 380 m²

Mušlov, Mikulov

10 600 000 Kč (689 Kč za m²)

Prodej areálu k širšímu využití, s vnitřními komunikacemi, uzavřený mohutným oplocením. Původně sloužil jako věznice. Areál má administrativní budovu, 8 garáží, halový sklad, sklad, balírnu, vilu s jídelnou a spoustu zpevněných ploch. Objekt je připojen na elektřinu a vodovod. Má vnitřní kanalizační systém, příjezd po obecní komunikaci. Plocha 15.380m². Výborná lokalita u rakouských hranic.

Celková cena:	10 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	1 m ²
Cena za m ² :	689 Kč	Parkování:	20
ID zakázky:	536228	Rok rekonstrukce:	2000
Aktualizace:	01.01.2018	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	397,0 kWh/m ² za rok
Plocha zastavěná:	1 m ²	Výtah:	✗
Užitná plocha:	15380 m ²		

Nebytový prostor / kancelář, 41600 m², Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 41600 m², Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo

Celková cena: 8.500.000 Kč

Adresa: Lidická, Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo	Počet podlaží	Neuvedeno
Cena	8500000	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	včetně provize	Plocha užitná	41600
Konstrukce budovy	Panelová	Stav objektu	Před rekonstrukcí

Slovní popis

V zastoupení majitele nabízíme ke koupi rozsáhlý areál u hranice s Rakouskem (hraniční přechod Hevlín / Laa an der Thaya) o celkové výměře 41.600 m². Stávající objekty byly kolaudovány v roce 1985, ale za posledních 10 let nebyly využívány a je nutná kompletní rekonstrukce, případně demolice s budoucí výstavbou. Areál je oplocený s rovinatým pozemkem. Ideální příležitost pro firmy hledající zázemí pro své podnikání s dostupnou pracovní silou (výroba, skladování), popř. využití stávajících objektů se záměrem realizace domova důchodců. Výměra areálu 41.600 m² Celková užitná plocha budov: cca 6000 m² V areálu se nachází objekty, které byly původně využívány k účelům: hlavní ubytovna a kuchyňský blok, ubytovna s ošetřovnou, garáže pro osobní a nákladní vozidla, dílna - technická ošetřovna vozidel, Sklad PHM a čerpací stanice s nádržemi a myčkou, vrátnice a hospodářský objekt, střelnice a sportoviště. Inženýrské sítě:

trafostanice VN/NN, 160 kVA, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, vodovod, komunikace. Realizace koupě formou odkoupení 100% akcií účelově založené společnosti vlastníci areál (možnost dohody na odkoupení nemovitostí). Bližší informace v realitní společnosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 2903 m², Čejč, okres Hodonín

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2903 m², Čejč, okres Hodonín

Celková cena: 10.000.000 Kč

Adresa: Čejč, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Čejč, okres Hodonín	Počet podlaží	1
Cena	10000000	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	2903
Provize	+ provize RK	Plocha užitná	2903
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Areál se nachází v Čejči u Hodonína, v průmyslové části obce u vlakového nádraží na celkové ploše 15634 m². V areálu se nachází betonová hala (1000 m²), ocelová hala s katrem (1200 m²), kanceláře se soc.zařízením (230 m²), dílna s kotelnou (480 m²) a funkční železniční vlečka. Areál má svoji vlastní trafostanici. Součástí areálu jsou velké venkovní prostory. Možnost další výstavby. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 704 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav

Řízení V-7706/2016-704

Nejsou evidovány cenové údaje

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.453.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (dodatek ze dne 26.9.2016) ze dne 29.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni

V-7706/2016-704

30.09.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

2010/18, LV 5479 k.ú. Mikulov na Moravě

2017/2, LV 5479 k.ú. Mikulov na Moravě

2017/3, LV 5479 k.ú. Mikulov na Moravě

2017/4, LV 5479 k.ú. Mikulov na Moravě

2017/5, LV 5479 k.ú. Mikulov na Moravě

2017/7, LV 5479 k.ú. Mikulov na Moravě

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 704 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav

Řízení V-4445/2017-704

Nejsou evidovány cenové údaje

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.501.550,00 EUR

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2017. Zápis proveden dne 23.06.2017. V-4445/2017-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 2046, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3636/1, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3637/1, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3638, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3639, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3640, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 4037/2, LV 684 k.ú. Břeclav

3597/53, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/2, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/7, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/8, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/9, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/10, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/13, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/14, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/15, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/23, LV 684 k.ú. Břeclav

3608/24, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3636/2, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3636/3, LV 684 k.ú. Břeclav

St. 3637/2, LV 684 k.ú. Břeclav

stavby:

bez čp/če, jiná st., LV 684 k.ú. Břeclav

Břeclav, č.p. 2805, obč.vyb, LV 684 k.ú. Břeclav

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 1

11.03.2018 19:07

Dle kupní smlouvy je celková cena rozdělena následovně:

- Pozemek 249.000 EUR
- Stavby 2.186.000 EUR
- Movité věci 66.550 EUR

V rámci srovnání neuvažujeme movitý majetek, proto činí cena srovnávané nemovitosti 2.435.000 EUR.

Kurz platný ke dni 1.6.2017 činil dle ČNB: 1 EUR = 26,395 CZK

Srovnávaná cena nemovitosti činí po přepočtu 64.271.825 CZK.