

Vyhotovení č.: 1

ZNALECKÝ POSUDEK č. 050-2013/3325

O ceně výrobního areálu firmy STAPI-BET s.r.o. v Kladské ulici v obci Hradec Králové, místní část a katastrální území Slezské Předměstí, okres Hradec Králové

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 4998 pro k.ú. Slezské Předměstí je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

STAPI-BET s.r.o., Petrovice 34, 517 21 Týniště nad Orlicí, IČ: 25292901

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík

Insolvenční správce dlužníka STAPI-BET s.r.o. Petrovice, IČ: 25292901
KSHK 41 INS 23709/2012
Gočárova 1105,500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 23. května 2013:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 31 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení dlužnice **STAPI-BET s.r.o., Petrovice 34, 517 21 Týniště nad Orlicí, IČ: 25292901, spisová značka KSHK 41 INS 23709/2012 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové**, konkurz prohlášen dne 10.4.2013, insolvenčním správcem ustanoven **ing. David Jánošík, Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
 - údaje zjištěné z veřejně dostupných realitních serverů
 - skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 30.04.2013 Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění výrobní areál firmy STAPI-BET s.r.o. v Kladské ulici v obci Hradec Králové, místní část a katastrální území Slezské Předměstí, okres Hradec Králové
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 23. května 2013

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

Výčet oceňovaných staveb a pozemků v souboru:

2.1 Stavby na p.p.č. 16/6

2.1.1 Vrátnice

2.1.2 Dílna (brusírna)

2.2 Jídelna na p.p.č. 16/8

2.3 Stavby na p.p.č. 101

2.3.1 Administrativní budova

2.3.2 Šatny a umývárny

2.3.3 Výrobní objekt

2.4 Stavby na p.p.č. 900 a sousedící

2.4.1 Svařovna na ppč. 900

2.4.2 Řezárna - nezapsaná v KN

2.4.3 Lakovna - nezapsaná v KN

2.5 Trafostanice

2.5.1 Trafostanice bez čp/eč na ppč. 1507

2.5.2 Technologie

2.6 Kalírna č.p. 465 na p.p.č. 110/2

2.7 Garáže čp. 224 na ppč. 111

2.8 Kolny a přístřešky nezapsané v KN

2.9 Pozemky

2.9.1 Stavební pozemky

2.9.2 Pozemky ve funkčním celku

2.1 Stavby na p.p.č. 16/6

2.1.1 Vrátnice

Nález: Přízemní nepodsklepený objekt vzniklý zásadní rekonstrukcí původní stavby v roce 1989. Provedení z plynosilikátového zdiva, nespalné stropy, krov nízký sedlový, krytina vlnité cementovláknité desky, zdvojená dřevěná okna (kyvná), vytápění 2x plynový kotel Buderus (1 kotel demontován a chybí). V budově se nacházejí hala, vrátnice, šatna, telefoní ústředna, dílna, sklad a kantýna se dvěma sklady. Stav odpovídající, bez zásadních stavebních závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 29,3x8,6 =	251,98 m ²	4,30 m

Obestavěný prostor
29,3x8,6x(4,3+1,42/2) = 1.262,42 m³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro obchod a služby
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,06100	100	1,00	0,06100
02 Svislé konstrukce	S	0,15300	100	1,00	0,15300
03 Stropy	S	0,08100	100	1,00	0,08100
04 Zastřešení	S	0,06200	100	1,00	0,06200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,07300	100	1,00	0,07300
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	Ch	0,03200	100	0,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,02700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03700	100	1,00	0,03700
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05800	100	1,00	0,05800
14 Povrchy podlah	S	0,03300	100	1,00	0,03300
15 Vytápění	S	0,04800	80	1,00	0,03840
15 Vytápění	Ch	0,04800	20	0,00	0,00000
- chybí jeden ze dvou kotlů ÚT					
16 Elektroinstalace	S	0,05900	100	1,00	0,05900
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
21 Ohřev teplé vody	S	0,02000	100	1,00	0,02000
22 Vybavení kuchyní	S	0,01900	100	1,00	0,01900
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,04200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,04400	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,8324
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem K_u .

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K_u	Výsledná cena (Kč)
vrátnice	251,98	5250	0,95	1 256 750,25 Kč
Zaokrouhleno				1 256 750,00 Kč

2.1.2 Dílna (brusírna)

Nález: Výrobní objekt (brusírna) z roku 1984 postavený na části ppč. 16/6 a části ppč. 101, navazuje na přízemí administrativní budovy na ppč. 101. Zděný objekt s plochou střechou se zdvojenými okny a prosvětlením Luxferami. Provedena betonová podlaha, plechová vrata. Vytápění 1x plynová topná jednotka "Lersen". Bez dalšího vybavení, stav dobrý, bez zásadních stavebních závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 11,0x13,65 =	150,15 m ²	4,32 m

Obestavěný prostor
150,15x4,32 = 648,65 m³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a sklad. (bez jeřábových drah)
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,09400	100	1,00	0,09400
02 Svislé konstrukce	S	0,20300	100	1,00	0,20300
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,10200	100	1,00	0,10200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03900	100	1,00	0,03900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	N	0,05200	100	1,54	0,08008
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,01300	100	1,00	0,01300
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Pokračování:

21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06900	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,9081
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem K_u .

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K_u	Výsledná cena (Kč)
dílna	150,15	5250	0,6	472 972,50 Kč
Zaokrouhleno				472 970,00 Kč

2.1.4 Celkem stavby na p.p.č. 16/6

2.1.1	vrátnice	1 256 750,00 Kč
2.1.2	dílna	472 970,00 Kč
	Celkem stavby na ppč. 16/6	1 729 720,00 Kč

2.2 Jídlna na p.p.č. 16/8

Nález: Původní rodinný dům v roce 1974 zásadně přestavěný do dnešní podoby. V katastru nemovitostí je stavba evidována stále jako rodinný dům, ve skutečnosti se zde nachází jídelna, chodba a WC M+Ž, v prvním patře se nacházejí celkem tři místnosti a WC. Objekt je ve špatném technickém stavu.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	11,7x6,7 =	78,39 m ²	3,25 m
2.NP	11,7x6,7 =	78,39 m ²	3,30 m
Obestavěný prostor			
	78,39x3,25 =		254,77 m ³
	78,39x3,25 =		254,77 m ³
Vrchní stavba celkem			509,54 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro obchod a služby
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,06100	100	1,00	0,06100
02 Svislé konstrukce	S	0,15300	100	1,00	0,15300
03 Stropy	S	0,08100	100	1,00	0,08100
04 Zastřešení	S	0,06200	100	1,00	0,06200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,07300	100	1,00	0,07300
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,03200	100	1,00	0,03200
10 Schody	S	0,02700	100	1,00	0,02700
11 Dveře	S	0,03700	100	1,00	0,03700
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05800	100	1,00	0,05800
14 Povrchy podlah	S	0,03300	100	1,00	0,03300
15 Vytápění	S	0,04800	60	1,00	0,02880
15 Vytápění	Ch	0,04800	40	0,00	0,00000
- zdroj tepla v sousední budově					
16 Elektroinstalace	S	0,05900	100	1,00	0,05900
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,02000	100	1,00	0,02000
22 Vybavení kuchyní	S	0,01900	100	1,00	0,01900
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,04200	100	1,00	0,04200
24 Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,04400	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,9198
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem K_u .

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K_u	Výsledná cena (Kč)
jídlna	78,39	5250	0,7	288 083,25 Kč
Zaokrouhleno				288 080,00 Kč

2.3 Stavby na p.p.č. 101

2.3.1 Administrativní budova

Nález: Podsklepená dvoupodlažní budova z roku 1940. Zděná stropy železobetonové, střecha plochá. Budova je nepravidelného půdorysu a navazuje na ni dílna a patrové šatny a umývárny. V budově se nachází sklep bez účelového využití, v přízemí se nachází sklad a prvním patře kanceláře. Osazena plastová okna, zřízeno plynové vytápění s kotlem "Buderus", k dispozici WC M+Ž. Běžné hladké nebo prosklené dveře do ocelových zárubní, povlakové podlahy. Stav poměrně dobrý, bez zásadních stavebních závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha	Výška
Podlaží			
1.PP	$11,10 \times (22,3 + 31,0) / 2 =$	295,82 m ²	2,34 m
1.NP	$11,1 \times (22,3 + 31,0) / 2 + 2,45 \times 7,2 + 2,2 \times 1,9 =$	317,64 m ²	3,15 m
2.NP	$11,1 \times (22,3 + 31,0) / 2 + 2,45 \times 7,2 + 2,2 \times 1,9 =$	317,64 m ²	3,00 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		931,10 m ²	
Počet podlaží: 3			
Průměrná zast. plocha podlaží: $931,10 \text{ m}^2 / 3 = 310,37 \text{ m}^2$			
Obestavěný prostor			
Spodní stavba			
	$293,15 \times 2,34 =$	685,97 m ³	
Vrchní stavba			
	$317,64 \times 3,15 =$	1.000,57 m ³	
	$317,64 \times (3,00 + 0,45/2) + 4,18 \times (1,8 - 0,45/2) =$	1.030,97 m ³	
Vrchní stavba celkem		2.031,54 m ³	
Obestavěný prostor celkem		2.717,51 m ³	

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	S	0,02900	100	1,00	0,02900
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	N	0,05200	100	1,54	0,08008
- plastová					
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	50	1,00	0,01600
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,03200	50	0,00	0,00000
- pouze 1. patro					
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	50	1,00	0,01550
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,03100	50	0,00	0,00000
- pouze 1. patro					
20 Vnitřní plynovod	S	0,00200	100	1,00	0,00200
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	50	1,00	0,00850
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,01700	50	0,00	0,00000
- pouze 1. patro					
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	50	1,00	0,01500
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,03000	50	0,00	0,00000
- pouze 1. patro					
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,9001
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem K_u .

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K_u	Výsledná cena (Kč)
administrativní budova	317,64	5250	0,9	1 500 849,00 Kč
Zaokrouhleno				1 500 850,00 Kč

2.3.2 Šatny a umývárny

Nález: Objekt šaten a umýváren navazuje na administrativní budovu, pochází z roku 1935, kolem roku 1974 byla provedena nástavba patra a celková rekonstrukce. V objektu se nacházejí v přízemí WC a umývárny, v prvním patře šatna. Osazena jsou dřevěná kyvná zdvojená okna, podlahy terasová dlažba. Vytápění zajištěno 2x plynovým kotlem "Buderus" z nichž jeden zcizen, v přízemí poškozené (odřezané) těleso ÚT a potrubí, poškozené dveře (násilné vniknutí). Stav průměrný, spíše zanedbaný.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	18,6x9,35 =	173,91 m ²	3,15 m
2.NP	18,6x9,35 =	173,91 m ²	3,17 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		347,82 m ²	
Počet podlaží: 2			
Průměrná zast. plocha podlaží: 347,82 m ² / 2 = 173,91 m ²			
Obestavěný prostor			
	173,91x(3,15+0,63/2) =		602,60 m ³
	173,91x3,17 =		551,29 m ³
Obestavěný prostor celkem			1.153,89 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy nebytové ostatní
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,07200	100	1,00	0,07200
02 Svislé konstrukce	S	0,21800	100	1,00	0,21800
03 Stropy	S	0,11900	100	1,00	0,11900
04 Zastřešení	S	0,05400	100	1,00	0,05400
05 Krytiny střech	S	0,02000	100	1,00	0,02000
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,05800	100	1,00	0,05800
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03100	100	1,00	0,03100
09 Vnitřní obklady keram	S	0,02800	100	1,00	0,02800
10 Schody	S	0,02300	100	1,00	0,02300
11 Dveře	S	0,03300	100	1,00	0,03300

Pokračování:

12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05300	100	1,00	0,05300
14 Povrchy podlah	S	0,02300	100	1,00	0,02300
15 Vytápění	S	0,04300	100	1,00	0,04300
16 Elektroinstalace	S	0,05200	100	1,00	0,05200
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03100	100	1,00	0,03100
19 Vnitřní kanalizace	S	0,02900	100	1,00	0,02900
20 Vnitřní plynovod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
21 Ohřev teplé vody	S	0,01600	100	1,00	0,01600
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03800	100	1,00	0,03800
24 Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,03400	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,9530
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem K_u .

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K_u	Výsledná cena (Kč)
šatny a umývárny	174,38	5250	0,8	732 396,00 Kč
Zaokrouhleno				732 400,00 Kč

2.3.3 Hlavní výrobní objekt

Nález: Hlavní výrobní objekt na p.p.č. 101 byl budován postupně od roku 1910 do cca 1940. Konstrukce jsou zděné s dřevěnými vazníky jako krovy, v části s podhledem, zčásti bez podhledu. V jednotlivých dílnách jsou instalovány rozvody elektrické energie a v některých částech rozvody tech. vzduchu. Mostové jeřáby v přední dílně (nosnost 3000 kg) a v dílně s JD (nosnost 10000 kg) jsou součástí stavby, jeřábová dráha ve svařovně není součástí stavby a je oceněna v souboru movitých věcí. Vytápění prostor plynovými topnými jednotkami "Lersen" (celkem 10 ks), části, kde se nacházejí kanceřáře běžné ÚT s plynovým kotlem "Buderus". Technický stav je ve většině prostor výrazně zhoršený, zejména konstrukce krovů se ocitají na hranici technické životnosti.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP	přední dílna: 20,0x13,95+11,55x4,48+ přístavek: 3,97x8,23+2,7x1,09+ dílna s JD: 9,4x27,1+ přístavek: 9,4x4,65+ kotelna: 11,05x10,3+4,1x5,2+ dílna se světlíky: 8,46x9,1+	

Pokračování:

hlavní dílna NC: 17,1x28,6+
svařovna: 15,24x8,83+
údržba: 31,0x5,99+
dílna u AB: $(17,94+12,17)/2 \times 7,66+3,39 \times 2,33 = 1.809,47 \text{ m}^2$ 4,36 m

Zastavěná plocha podlaží celkem	1.809,47 m ²
---------------------------------	-------------------------

Obestavěný prostor

přední dílna: 20,0x13,95x(4,32+0,7/2)+11,55x4,48x(4,32+0,55/2)+
přístavek: (3,97x8,23+2,7x1,09)x3,87+
dílna s JD: 9,4x27,1x7,5+
přístavek: 9,4x4,65x(4,3+2,9/2)+
kotelna: 11,05x10,3x6,45+4,1x5,2x3,6+
dílna se světlíky: 8,46x9,1x3,9+
hlavní dílna NC: 17,1x28,6x(4,36+0,62/2)+
svařovna: 15,24x8,83x(6,32+6,95)/2+
údržba: 31,0x5,99x(3,76+4,16)/2+
dílna u AB: $((17,94+12,17)/2 \times 7,66+3,39 \times 2,33) \times (3,4+3,8)/2 = 9.307,22 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem	9.307,22 m ³
---------------------------	-------------------------

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a sklad. (bez jeřábových drah)
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,09400	100	1,00	0,09400
02 Svislé konstrukce	S	0,20300	100	1,00	0,20300
03 Stropy	S	0,08200	20	1,00	0,01640
03 Stropy	Ch	0,08200	80	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,10200	100	1,00	0,10200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03900	100	1,00	0,03900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,01300	100	1,00	0,01300
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06900	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)	0,8144
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)	

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem K_u .

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K_u	Výsledná cena (Kč)
dílny	1810,9	5250	0,3	2 852 120,25 Kč
Zaokrouhleno				2 852 120,00 Kč

2.3.4 Celkem stavby na p.p.č. 101

2.3.1	Administrativní budova	1 500 850,00 Kč
2.3.2	Šatny a umývárny	732 400,00 Kč
2.3.3	Výrobní objekt	2 852 120,00 Kč
	Celkem stavby na p.p.č. 101	5 085 370,00 Kč

2.4 Stavby na p.p.č. 900 a sousedící

2.4.1 Svařovna na ppč. 900

Nález: Zděná hala z roku 1940 nap.p.č. 900. Proveden dřevěný krov s ocelovou podpůrnou konstrukcí, betonová podlaha, jednoduchá okna, ocelová vrata. V objektu jeřábová dráha, která není součástí stavby (oceněna v souboru movitých věcí). Provedeny rozvody elektro a tech. vzduchu, vytápění 3x plynová topná jednotka "Lersen". Technický stav výrazně zhoršený.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	39,4x13,6 =	535,84 m ²	4,65 m
Obestavěný prostor			
	535,84x(4,65+1,2/2) =		2.813,16 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a sklad. (bez jeřábových drah)
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,09400	100	1,00	0,09400
02 Svislé konstrukce	S	0,20300	100	1,00	0,20300
03 Stropy	Ch	0,08200	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,10200	100	1,00	0,10200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900

Pokračování:

06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03900	100	1,00	0,03900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,01300	100	1,00	0,01300
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06900	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,7980
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _u	Výsledná cena (Kč)
svařovna	535,84	5250	0,6	1 687 896,00 Kč
Zaokrouhleno				1 687 900,00 Kč

2.4.2 Řezárna

Nález: Objekt řezárny přistavěný ke svařovně v roce 1972 se nachází na pozemku p.p.č. 438/2 a anení zapsán v katastru nemovitostí. Stavba je zděná s nízkým sedlovým krovem bez podhledu, krytina vlnité cementovláknové desky, bez oken (prosvětlení Luxferami), ocelové dveře a vrata. Provedena hrubá betonová podlaha, zavedena elektroinstalace a zajištěno vytápění 2x plynová topná jednotka "Lersen". Jeřábová dráha není součástí stavby a je oceněna v souboru movitých věcí. Technický stav průměrný.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1.NP	16,3x12,6 =	205,38 m ²		4,80 m
Obestavěný prostor				
	205,38x(4,80+1,2/2) =			1.109,05 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a sklad. (bez jeřábových drah)
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,09400	100	1,00	0,09400
02 Svislé konstrukce	S	0,20300	100	1,00	0,20300
03 Stropy	Ch	0,08200	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,10200	100	1,00	0,10200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03900	100	1,00	0,03900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,01300	100	1,00	0,01300
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06900	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,7980
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _ú	Výsledná cena (Kč)
řezárna	205,38	5250	0,6	646 947,00 Kč
Zaokrouhleno				646 950,00 Kč

2.4.3 Lakovna - nezapsaná v KN

Nález: Objekt lakovny přistavěný k hale svařovny na p.p.č. 900. Stavba se nachází na části p.p.č.č 438/2 a není zapsaná v katastru nemovitostí. Postaveno kolem roku 1970, konstrukce zděná s nízkým pultovým krovem s krytinou z profilovaného hliníkového plechu, vápenocementové omítky včetně stropu, jednoduchá ocelová okna, plechová vrta. Zavedena elektroinstalace. Součástí stavby je odsávání a zabudovaná vzduchotechnika. Stav zanedbaný, avšak bez zásadních stavebních závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha	Výška
Podlaží			
1.NP	9,3x12,3 =	114,39 m ²	4,30 m
Obestavěný prostor			
	114,39x4,30 =		491,88 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a sklad. (bez jeřábových drah)
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,09400	100	1,00	0,09400
02 Svislé konstrukce	S	0,20300	100	1,00	0,20300
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,10200	100	1,00	0,10200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03900	100	1,00	0,03900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,03200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,01300	100	1,00	0,01300
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	S	0,06900	100	1,00	0,06900

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,9170
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _u	Výsledná cena (Kč)
lakovna	114,39	5250	0,3	180 164,25 Kč
Zaokrouhleno				180 160,00 Kč

2.4.4 Celkem stavby na p.p.č. 900 a sousedící

2.4.1	Svařovna na ppč. 900	1 687 900,00 Kč
2.4.2	Řezárna	646 950,00 Kč
2.4.3	Lakovna - nezapsaná v KN	180 160,00 Kč
	Celkem stavby na p.p.č. 900 a sousedící	2 515 010,00 Kč

2.5 Trafostanice

2.5.1 Trafostanice bez čp/eč na ppč. 1507

Nález: Trafostanice z roku 1975, zděná s plochou střechou, včetně trafo a technologie vedení a rozvodu elektrické energie.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Výšky podlaží uvažované z výšek světlých

1.NP $4,95+0,2 = 5,15$ m

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP $9,2 \times 7,9 =$	72,68 m ²	5,15 m

Obestavěný prostor
 $72,68 \times (5,2+5,5) / 2 =$ 388,84 m³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: výrobní pro energetiku
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,10400	100	1,00	0,10400
02 Svislé konstrukce	S	0,23300	100	1,00	0,23300
03 Stropy	S	0,12300	100	1,00	0,12300
04 Zastřešení	S	0,06300	100	1,00	0,06300
05 Krytiny střech	S	0,02300	100	1,00	0,02300
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,05400	100	1,00	0,05400
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,03000	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00300	100	1,00	0,00300
13 Okna	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	S	0,03000	100	1,00	0,03000
15 Vytápění	Ch	0,01700	100	0,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,07300	100	1,00	0,07300
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,01900	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,01700	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000

Pokračování:

22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02800	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	S	0,06400	100	1,00	0,06400
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8420
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _ú	Výsledná cena (Kč)
trafostanice	72,68	5250	0,8	305 256,00 Kč
Zaokrouhleno				305 260,00 Kč

2.5.2 Technologie trafostanice

Nález: Trafostanice kobková, výkon 400 kVA, rozvody a rovaděče

Výměra: 1 soubor

Ocenění:

Obvyklá cena k datu ocenění 750.000,00 Kč

2.5.3 Celkem trafostanice na ppč. 1507

2.5.1	Trafostanice bez čp/eč na ppč. 1507	305 260,00 Kč
2.5.2	Technologie	750 000,00 Kč
	Celkem	1 055 260,00 Kč

2.6 Kalírna č.p. 465 na p.p.č. 110/2

Nález: Původní stavba č.p. 465 postavená kolem roku 1920, zděná, přízemní, s pultovou střechou a lepenkovou krytinou. Část objektu je opravena (podhled stropu plech, podlahy, plechová vrata) a je zde zřízena kalicí pec, která není součástí ocenění. Druhá část objektu (cca 40%) je ve stavu téměř 100% dožití, zejména střechy, střešní krytiny a stropu.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Výšky podlaží uvažované z výšek světlých

1.NP $4,97+0,2 = 5,17$ m

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP	$10,14 \times 20,95 =$	212,43 m ² 5,17 m
Obestavěný prostor	$212,43 \times (5,22+6,97)/2 =$	1.294,76 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro průmysl
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08300	100	1,00	0,08300
02 Svislé konstrukce	S	0,21400	100	1,00	0,21400
03 Stropy	S	0,11300	100	1,00	0,11300
04 Zastřešení	S	0,06200	100	1,00	0,06200
05 Krytiny střech	S	0,02200	100	1,00	0,02200
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,05800	100	1,00	0,05800
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03200	100	0,00	0,00000
09 Vnitřní obklady keram	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,03100	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,00300	100	1,00	0,00300
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,02900	100	1,00	0,02900
15 Vytápění	Ch	0,03800	100	0,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,06400	100	1,00	0,06400
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,02000	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,01700	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02900	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	Ch	0,01000	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05200	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,7410
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _u	Výsledná cena (Kč)
kalírna	212,33	5250	0,2	222 946,50 Kč
Zaokrouhleno				222 950,00 Kč

2.7 Garáže čp. 224 na ppč. 111

Nález: Garáže na p.p.č. 111 z roku 1980. Zděné, s plochou střechou z profilovaných KOB plechů, v části pro osobní vozidla dvě sekce s celkem čtyřmi vraty, v části pro nákladní vozidla jednoprostorová hala s plechovým podhledem, 5x vjezdová vrata, betonová podlaha. Součástí haly je odsávací jednotka, zřejmě mimo provoz. Stav průměrný, kromě elektroinstalace bez dalšího vybavení

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		
Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP	13,05x20,7+14,8x6,0 =	358,94 m ² 5,40 m
Obestavěný prostor		
	13,05x20,7x5,4+14,8x6,0x(5,3+6,6)/2 =	1.987,09 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: garáže (opravy, údržba)
Konstrukce: zděné

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,11300	100	1,00	0,11300
02 Svislé konstrukce	S	0,23900	100	1,00	0,23900
03 Stropy	S	0,09200	70	1,00	0,06440
03 Stropy	Ch	0,09200	30	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,10100	100	1,00	0,10100
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06300	100	1,00	0,06300
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,03100	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02400	100	1,00	0,02400
13 Okna	Ch	0,05100	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	S	0,04900	100	1,00	0,04900
15 Vytápění	Ch	0,01100	100	0,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,06300	100	1,00	0,06300
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,01000	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,04000	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,7864
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _u	Výsledná cena (Kč)
garáže	358,94	5250	0,3	565 330,50 Kč
Zaokrouhleno				565 330,00 Kč

2.8 Kolny a přístřešky nezapsané v KN

Nález: Ocelokolny a přístřešky na p.p.č. 438/2 nezapsané v katastru nemovitostí. Jedná se o ocelokolnu u lakovny, plechový sklad za trafostanicí, ocelolna za trafostanicí a přístřešek vedle garáží

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	ocelokolna u lakovny: 11,0x10,7+ plechový sklad za trafostanicí: 9,4x9,3+ plechová kolna za trafostanicí: 4,1x9,85+ přístřešek u garáží: 25,33x5,34 =	380,77 m ²	3,75 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		380,77 m ²	
Obestavěný prostor			
	ocelokolna u lakovny: 11,0x10,7x(3,75+0,65/2)+ plechový sklad za trafostanicí: 9,4x9,3x(3,69+4,85)/2+ plechová kolna za trafostanicí: 4,1x9,85x(2,1+0,35/2)+ přístřešek u garáží: 25,33x5,34x4,6 =		1.566,99 m ³
Obestavěný prostor celkem			1.566,99 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: skladování a manipulace
Konstrukce: kovové

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,12200	100	1,00	0,12200
02 Svislé konstrukce	P	0,29300	100	0,46	0,13478
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,11000	100	1,00	0,11000
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	Ch	0,06100	100	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03300	100	0,00	0,00000
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Pokračování:

16 Elektroinstalace	Ch	0,04700	100	0,00	0,00000
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,4778
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě (viz příloha č. 1). Zjištěná průměrná cena je upravena na srovnatelné vybavení a technický stav oceňovaného objektu koeficientem.

Objekt	ZP (m ²)	ZC (Kč/m ²)	K _u	Výsledná cena (Kč)
ocelokolny a přístřešky	380,76	5250	0,2	399 798,00 Kč
Zaokrouhleno				399 800,00 Kč

2.9 Pozemky

2.9.1 Stavební pozemky

Nález: Pozemky zastavěné jednotlivými stavbami a nádvoří těchto staveb. Na p.p.č. 110/3 není žádná stavba, naopak na p.p.č. 438/2 se nacházejí nezapsané stavby řezárny, lakovny, kolny u lakovny, kolny za trafostanicí, kolny a přístřešku u garáží. Zasatvěná plocha těchto staveb je z výměry p.p.č. 438/2 odečtena.

Město: Hradec Králové, K.ú. Slezské Předměstí

Parcela	Výměra
16/6 - zastavěná pl.	891 m2
16/8 - zastavěná pl.	83 m2
101 - zastavěná pl.	3.048 m2
110/2 - zastavěná pl	215 m2
111 - zastavěná pl	1.323 m2
900 - zastavěná pl	504 m2
1507 - zastavěná pl	75 m2
část 438/2 - nezapsané stavby	1.030 m2
Celkem	7.169 m2

2.9.2 Pozemky ve funkčním celku

Nález: Pozemky ve funkčním celku

Město: Hradec Králové

Parcela	Výměra
110/3 - zastavěná pl	90 m ²
438/1 - ostatní pl.	1.081 m ²
438/2 - ostatní pl.č	3.888 m ²
438/3 - ostatní pl.	265 m ²
438/4 - ostatní pl.	598 m ²
438/5 - ostatní pl.	81 m ²
Celkem	6.003 m²

2.9.3 Celkem pozemky

2.9.1	Stavební pozemky	7169
2.9.2	Pozemky ve funkčním celku	6003
	Celkem (m₂)	13172

2.10 Společné příslušenství

Nález: Jako společné příslušenství staveb a pozemků se v areálu nacházejí a jsou přiměřeně zohledněny v ceně jednotlivých objektů:

- studna na nádvoří za vrátnicí a studna na pozemku za č.p. 465 (kalírna)
- silonoproudé kabelové rozvody (cca 80 m), rozvody elektro (cca 475 m) - sloupy venkovního osvětlení s kabelovou sítí (11 ks)
- přívod vody Dn 50 (cca 30 m) a rozvody vody Dn 25 (cca 130 m)
- přípojky kanalizace Dn 150 (cca 91 m) a kanalizační svod Dn 250 (cca 250 m)
- kanalizační šachty (3 ks) a vpusti (6 ks)
- přípojky a rozvody plynu včetně HUP a skříní uzávěrů u jednotlivých objektů
- zpevněné plochy ze silničních panelů (cca 7950 m²)
- zpevněné plochy živičné (cca 930 m²)
- oplocení s pletivem a podezdívkou (cca 90 m²)
- oplocení z tvárnic (cca 25 m)
- oplocení z vlnitého plechu (cca 90 m)
- vjezdová vrata (4 ks) a vrátka (3 ks)

2.1.1 Celková rekapitulace

2.1	Stavby na p.p.č. 16/6	1 729 720,00 Kč
2.2	Jídelna na p.p.č. 16/8	290 000,00 Kč
2.3	Stavby na p.p.č. 101	5 085 370,00 Kč
2.4	Stavby na p.p.č. 900 a sousedící	2 515 010,00 Kč
2.5	Trafostanice	1 055 260,00 Kč
2.6	Kalírna č.p. 465 na p.p.č. 110/2	222 950,00 Kč
2.7	Garáže čp. 224 na ppč. 111	565 330,00 Kč
2.8	Kolny a přístřešky nezapsané v KN	399 800,00 Kč
2.9	Pozemky - zahrnuty v ceně jednotlivých objektů	-
1.10	Příslušenství - venkovní úpravy - zahrnuty v ceně jednotlivých objektů	-
	Celkem	11 863 440,00 Kč
	Zaokrouhleno	11 900 000,00 Kč

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena výrobního areálu firmy STAPI-BET s.r.o. v Kladské ulici v obci Hradec Králové, místní část a katastrální území Slezské Předměstí, okres Hradec Králové, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 23. května 2013

11.900.000,00 Kč

Slovy: =Jedenáctmilionůdevěttisíckorunčeských=

V Třebřichách, dne 23. května 2013



Dokumentace



Administrativní budova na p.p.č. 101 a dílna na části p.p.č. 16/6



Jídelna na p.p.č. 16/8 a vrátnice na části p.p.č. 16/6



Dílny na p.p.č. 101



Administrativní budova, sociálky, svařovna a dílny na p.p.č. 101



Jídelna na p.p.č. 16/8 a vrátnice na p.p.č. 16/6



Dílny na p.p.č. 101



Dílny na p.p.č. 101 ze dvora



Lakovna, svařovna na p.p.č. 900 a řezárna



Trafostanice na p.p.č. 1507



Ocelokolny nezapsané v KN



Kalírna (č.p. 465) na p.p.č. 110/2



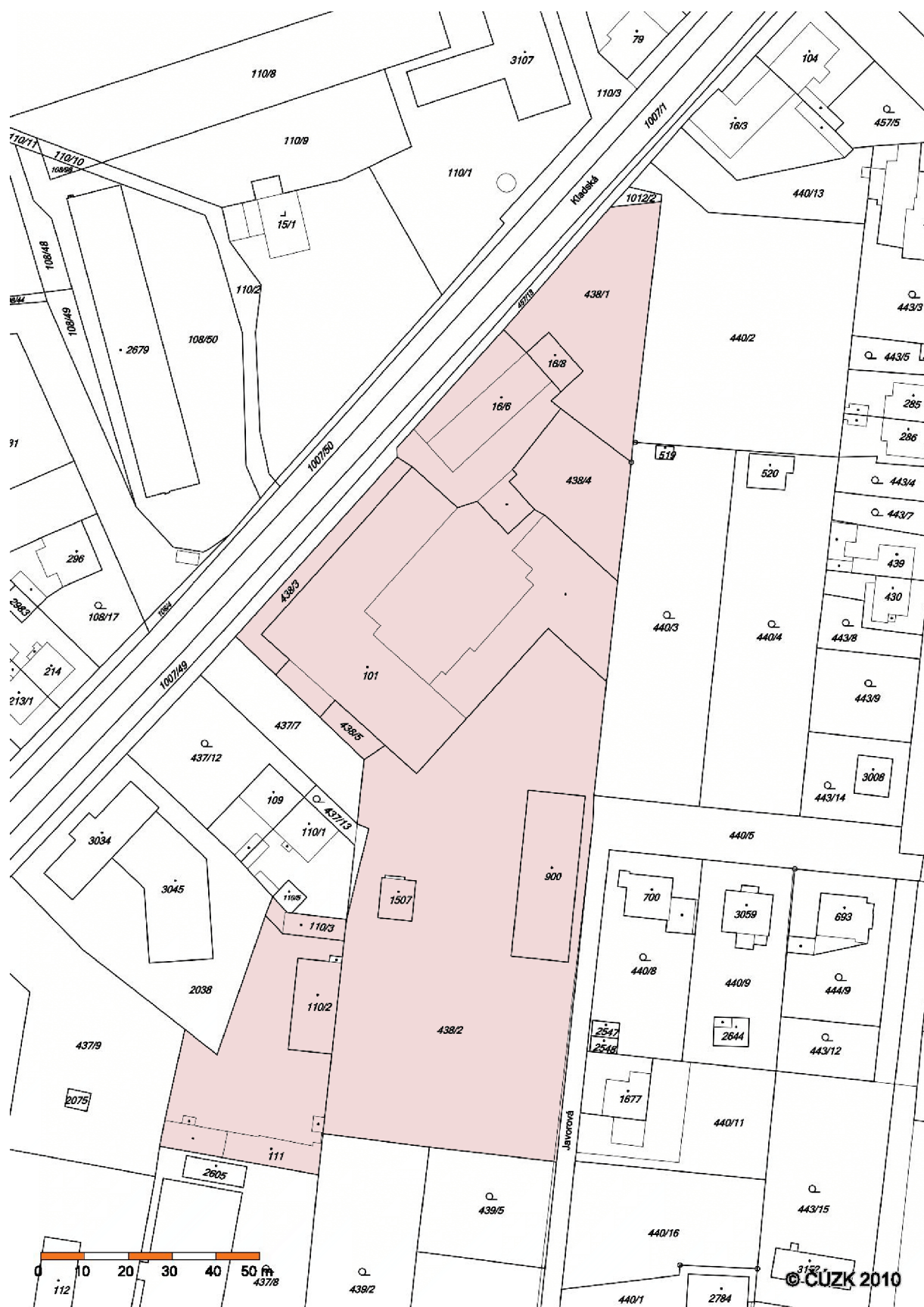
Garáže (č.p. 224) na p.p.č. 111



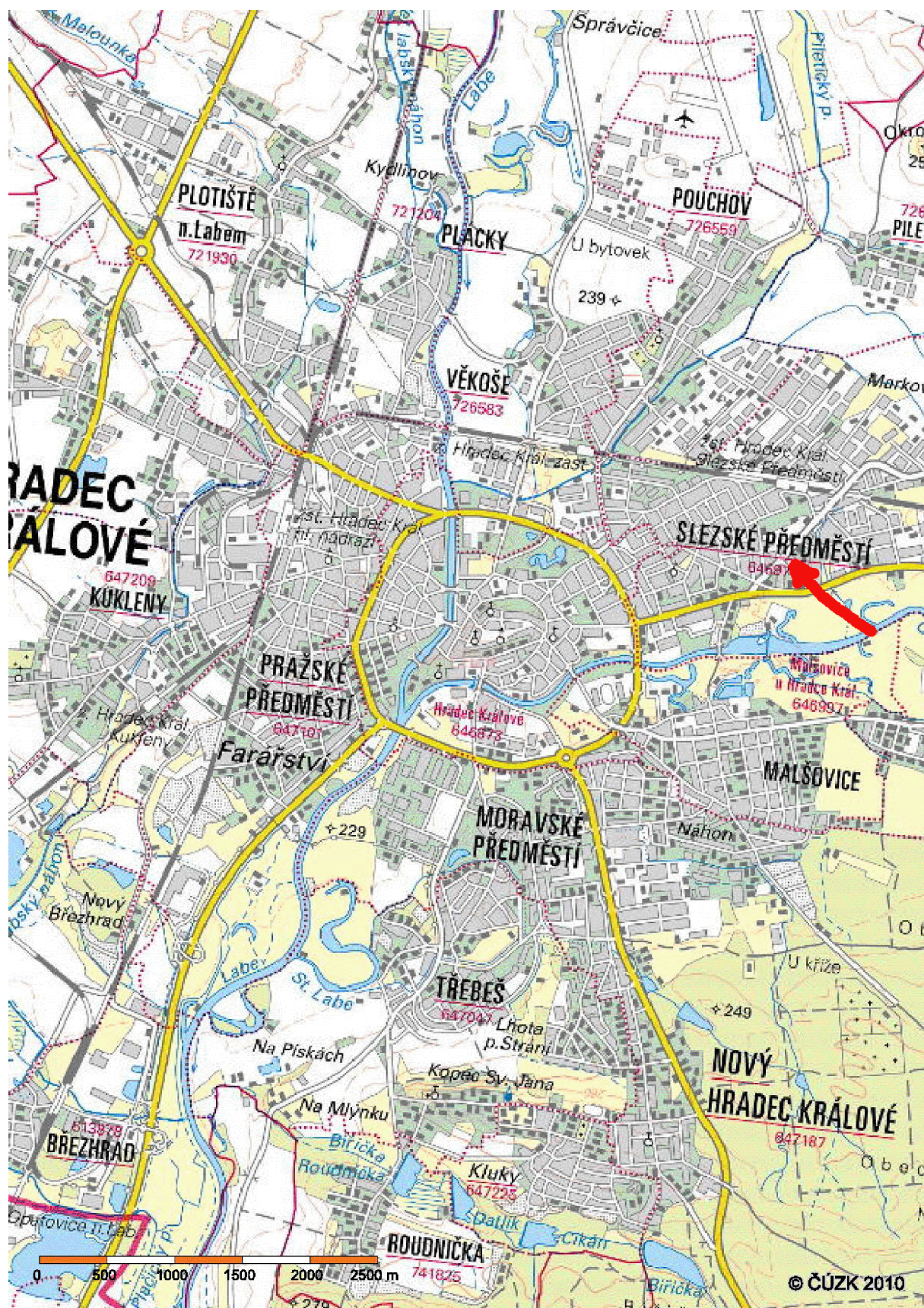
Přístřešek vedle garáží nezapsaný v KN



Letecký pohled na areál



Katastrální mapa



Hradec Králové

Příloha č. 1 - zjištění průměrné ceny MJ

Stručný popis	Cena MJ
Skladovací hala s kanceláří a sociálkou, rampy, 1000 m2 zpevněné plochy, všechny sítě, v místě, dobrý stav	6 797,00 Kč
Dílna s kanceláří, sociálky, šatna, garáže, všechny sítě, v místě, výborný stav	5 563,00 Kč
Výrobní ahla, kanceláře, sociálky, kompletní vybavení, v místě, dobrý stav	3 380,00 Kč
Průměrná cena MJ (m² zastavěné plochy)	5 250,00 Kč

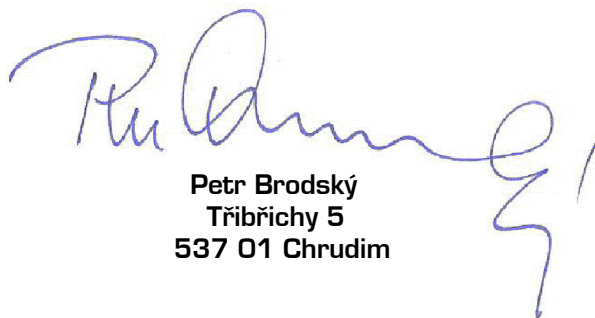
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 050-2013/3325

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2013050

V Třebřichách, dne 23. května 2013



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim