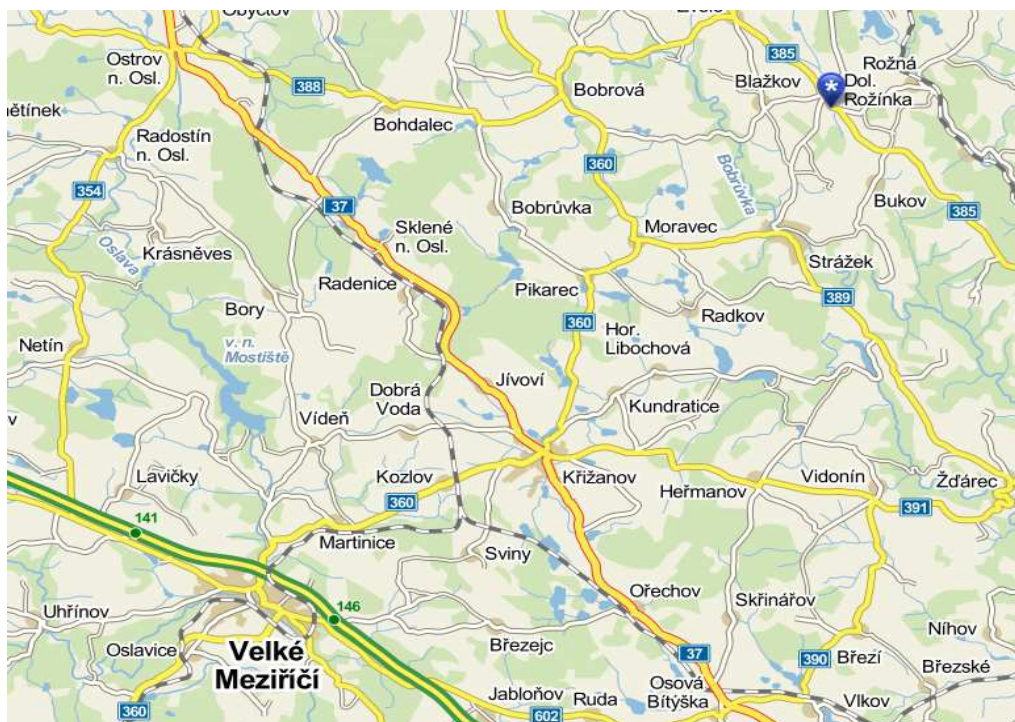


## Znalecký posudek č. 5503 – 253/2013

o obvyklé ceně nemovitostí – **jiné stavby č. 191** na pozemku parcelní číslo st. 268/2, **jiné stavby č. 192** na pozemku parcelní číslo st. 268/1, **jiné stavby č. 193** na pozemku parcelní číslo st. 266, **jiné stavby č. 214** na pozemku parcelní číslo st. 273, **jiné stavby č. 242** na pozemku parcelní číslo st. 271 včetně pozemků parcelní číslo **st. 266, st. 268/1, st. 268/2, st. 271, st. 273, 69/4, 69/5, 69/10 a 69/11** v katastrálním území Dolní Rožínka, obci Dolní Rožínka, okrese Žďár nad Sázavou



**Objednatel posudku:**

**GESTORE v.o.s., insolvenční správce dlužníka  
KOVOVÝROBA Dolní Rožínka, spol. s r.o.  
IČ 494 54 994  
592 51 Dolní Rožínka 13**

Objednávka ze dne 20.9.2013

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti pro účely dražby**

**Podle stavu ke dni 23.9. 2013 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 7. října 2013

## A. Nález

### 1. Úvod

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

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – jiná stavba č. 191 na pozemku parcelní číslo st. 268/2, jiná stavba č. 192 na pozemku parcelní číslo st. 268/1, jiná stavba č. 193 na pozemku parcelní číslo st. 266, jiná stavba č. 214 na pozemku parcelní číslo st. 273, jiná stavba č. 242 na pozemku parcelní číslo st. 271 a pozemky parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo st. 268/1 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo st. 271 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 69/4 – ostatní plocha, manipulační plocha, parcelní číslo 69/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, parcelní číslo 69/10 – ostatní plocha, manipulační plocha a parcelní číslo 69/11 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území Dolní Rožínka, obci Dolní Rožínka, okrese Žďár nad Sázavou

### 2. Informace o nemovitosti :

<i>Adresa nemovitostí</i>	: 592 51 Dolní Rožínka č.e. 191
<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Žďár nad Sázavou
<i>Obec</i>	: Dolní Rožínka
<i>Katastrální území</i>	: Dolní Rožínka

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 23. září 2013 znalcem za účasti nájemce části stavby.

### 4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Rožínka, LV č. 449 ze dne 10. 1. 2013,
- 2) místní šetření znalce dne 23. září 2013, fotodokumentace,
- 3) kopie katastrální mapy bez identifikace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o prodeji a nájmu obdobných nemovitostí

### 5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. platné ke dni ocenění.
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

### 6. Metody zjištění hodnoty:

#### **Obvyklá (obecná) cena**

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

#### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 450/2012 Sb. platné ke dni ocenění.

**Výnosová cena**

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

**Srovnatelná cena**

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

**7. Vlastnické a evidenční údaje :**

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 449 je

***KOVOVÝROBA Dolní Rožínka, spol. s r.o., IČ 494 54 994  
se sídlem 592 51 Dolní Rožínka 13***

vlastníkem oceňovaných nemovitostí – jiné stavby č. 191 na pozemku parcelní číslo st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jiné stavby č. 192 na pozemku parcelní číslo st. 268/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jiné stavby č. 193 na pozemku parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří, jiné stavby č. 214 na pozemku parcelní číslo st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří, jiné stavby č. 242 na pozemku parcelní číslo st. 271 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1826,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo st. 268/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1952,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1503,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo st. 271 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 875,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 128,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 69/4 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 463,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 69/5 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1708,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 69/10 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 2255,0 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 69/11 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 58,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Dolní Rožínka, obci Dolní Rožínka, okrese Žďár nad Sázavou

**8. Přírodní katastrofy :**

V lokalitách nehrozí sesuvy půdy ani povodně.

**9. Radonové riziko :**

Vzhledem k tomu, že se nejedná o objekty k bydlení není řešeno.

**10. Věcná břemena, zátěže :**

Na předloženém LV 449 je evidováno věcné břemeno chůze a jízdy a to jak ve prospěch vlastníka oceňovaných nemovitostí s povinností k pozemkům jiných vlastníků tak povinnost k pozemkům ostatní plocha, manipulační plocha (přístup ke studni). Vzhledem k vzájemným vazbám je hodnota těchto zakotvená v proti plnění a proto se z výsledné ceny posuzovaných nemovitostí neodečítá.

**11. Základní popis :****11.1. Základní charakteristika****11.1.1. Poloha a základní údaje**

Předmětem ocenění je soubor staveb a pozemků v obci Dolní Rožínka. Vesnice Dolní Rožínka se nachází v okrese Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Bystřice nad Pernštejnem. Obec se rozkládá asi dvacet čtyři kilometrů jihovýchodně od Žďáru nad Sázavou a sedm kilometrů jihozápadně od města Bystřice nad Pernštejnem. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt 659 obyvatel. Dolní Rožínka se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Dolní Rožínka a Horní Rozsídka.

V obci naleznou děti školního věku základní školu vyššího stupně a rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu. V obci Dolní Rožínka má ordinaci jeden praktický lékař a dva stomatologové. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Tuto kompletní inženýrskou vybavenost malá obec vděčí důlní činnosti v okolí – v Dolní Rožince byl hlavní závod, který pod sebou sdružoval okolní doly na těžbu uranu. Objev ložisek uranové rudy

spadá do období 50. let minulého století. Díky rozvoji těžby došlo k výstavbě celého nového sídliště s obchodním centrem, dále byl postaven komplex ředitelství uranových dolů a také areál závodu Dopravy a mechanizace a kovovýroby.

Posuzované objekty byly původně součástí areálu, který leží na jižním okraji obce a je od obytné části oddělen silnicí č. 385. Předmětem ocenění je soubor budov a pozemků, ty lze rozdělit dle funkčnosti do tří celků. Stavby na pozemcích parcelní číslo st. 273 a st. 271 spolu s pozemkem v jednotném funkčním celku parcelní číslo 69/10 jsou pod společným oplocením a sloužily ke skladování. Zbývající objekty jsou výrobními halami, které nejsou provozně propojené, zcela samostatně může sloužit hala na pozemku parcelní číslo st. 266, která je obsluhována z plochy parcelní číslo 69/5, haly na pozemcích parcelní číslo st. 268/1 a 268/2 jsou přístupné přes pozemek parcelní číslo 69/11 a pozemek parcelní číslo 69/4 obklopuje od jihu halu č.e. 191. Tyto dva objekty jsou obsluhované ze společného vnitřního nádvoří, jež je tvořeno nezastavěnou částí stavebních ploch parcelní číslo st. 268/1 a st. 268/2. Oceňované objekty jsou dobře dopravně dostupné všemi kolovými vozidly včetně kamionů buď po pozemcích ve vlastnictví objednatele posudku nebo po pozemcích cizích – ošetřeno věcným břemenem.

#### 11.1.2. Dopravní dostupnost

Areál, jehož součástí jsou posuzované stavby a pozemky je dobře dopravně dostupný ze silnice č. 385, po silnici č. 360 je to na dálnici D1 cca 30 km.

#### 11.1.3. Účel využití

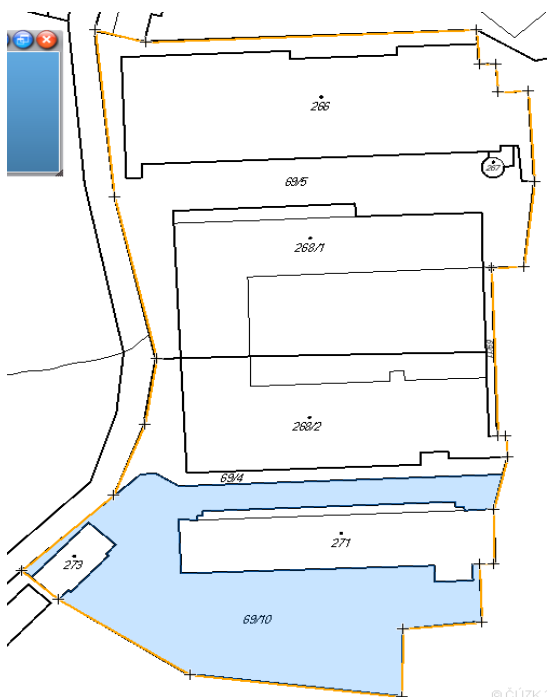
Stavby v posuzovaném souboru jsou v převážné části prázdné, jen část haly č.e. 191 na pozemku parcelní číslo st. 268/2 je užívána na základě nájemního vztahu. Skladovací haly na pozemcích parcelní číslo st. 273 a st. 271 lze ihned užívat ke svému účelu, výrobní haly sice lze rovněž užívat, stav technického vybavení objektů není ovšem zcela jasný. Při místním šetření nebylo možno prověřit funkčnost např. vytápění objektů.

#### 11.2. Pozemek

Předmětem ocenění jsou pozemky pod posuzovanými stavbami a manipulační plochy kolem objektů zajišťující jejich dobrou dopravní obslužnost.

***Pozemky dle LV č. 449 jsou užívány v souladu s evidencí, rozlohou se jedná o plochy standardní, pro daný účel dostačující.***

### Kopie katastrální mapy



© ČÚZK: oranžově je ohraničená plocha všech pozemků v posuzovaném souboru v k.ú.

Dolní Rožínka, obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou, na každém stavebním pozemku je skladovací nebo výrobní objekt



**Výčet oceňovaných nemovitostí**

**A/ jiná stavba č.e. 214** na pozemku parcelní číslo st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří a **jiná stavba**

**č.e. 242** na pozemku parcelní číslo st. 271 – zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemků parcelní číslo st. 271, st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcelní číslo 69/10 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožinka, okres Žďár nad Sázavou

**B/ jiná stavba č.e. 191** na pozemku parcelní číslo st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří a **jiná stavba**

**č.e. 192** na pozemku parcelní číslo st. 268/1 – zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemků parcelní číslo st. 268/1, st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parcelní číslo 69/4 a 69/11 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožinka, okres Žďár nad Sázavou

**C/ jiná stavba č.e. 193** na pozemku parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemku parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcelní číslo 69/5 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožinka, okres Žďár nad Sázavou

**12. Popis objektů:**

**A/ Jiná stavba č.e. 214 a jiná stavba č.e. 242** umístěné na pozemcích parcelní číslo st. 273 a st. 271 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Dolní Rožinka jsou využívány jako sklady, byly postaveny kolem roku 1965 a jsou ke dni ocenění v zásadě v původním stavu.



*sklad č.e. 242 na pozemku parcelní číslo st. 271*



*sklad č.e. 242 obsahuje cca 800,0 m skladovací plochy*



*jiná stavba č.e. 214 na pozemku parcelní číslo st. 273- menší sklad, užitná plocha cca 100 m<sup>2</sup>*



*pozemek parcelní číslo 69/10 mezi sklady je zpevněn, celek je oplocen*

#### Konstrukční řešení objektů č.e. 214 a č.e. 242, obec Dolní Rožínka

Obě stavby jsou totožného konstrukčního provedení, ač objekt na pozemku parcelní číslo st. 273 je podstatně menší. Na betonovém základu do betonové podezdívky jsou ukotvené kovové sloupy sdružené s kovovými vazníky, tento nosný systém je dozděn zdivem tl. 150 mm, na kovové vazníky jsou položeny lehké střešní panely, celek je pokryt vlnitým plechem. Klempířské konstrukce – rýny a svody z pozinkovaného plechu, okna kovová, dveře a vrata plechové či dřevěné. Do staveb je dovedená elektrická energie světelná, její funkčnost nebylo možno při místním šetření prokázat, revize nutná. Omítky venkovní i vnitřní jsou realizované, zhoršený stav.



Stavebně – technický stav skladů č.e. 214 a č.e. 242

Stavby jsou ke dni ocenění opuštěné, údržba značně zanedbaná, nicméně užívat je jako nevytápěné skaldy lze ihned. Opotřebení bude uvažováno ve výši 65 % z nákladové ceny staveb.

Příslušenství skladů č.e. 214 a č.e. 242

Příslušenství staveb tvoří zpevněná plocha na pozemku evidovaném jako manipulační, oplocení s vraty, přípojka elektro.

**B/ jiná stavba č.e. 191** na pozemku parcelní číslo st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří a **jiná stavba č.e. 192** na pozemku parcelní číslo st. 268/1 – zastavěná plocha jsou výrobními halami, každá stojí na svém pozemku a nezastavěná část především parcely číslo st. 268/1 tvoří manipulační plochu pro jejich dopravní obsluhu. Haly obdélníkového půdorysu mají přístavby, do kterých jsou umístěné kanceláře a sociální zázemí či kotelna, mezi nimi je realizován „krček“, kterého větší část náleží hale na pozemku parcelní číslo st. 268/1, a který uzavírá plochu mezi objekty a ohraničuje vnitřní manipulační prostor. Podle provedení je pravděpodobně tato část – krček - realizována později, než haly samotné, které byly rovněž postavené kolem roku 1965.



*východní štít a severní průčelí haly č. 192 na pozemku parcelní číslo 268/1*



*jižní průčelí haly č. 192 na pozemku parcelní číslo 268/1*



*vpravo hala č. 192, vzadu „krček“, který uzavírá od západu nádvoří mezi halami, vlevo přístřešek na skladování láhví s technickými*

*plyny, za ním je hala č. 191 na pozemku st. 268/2*



*západní štít haly č. 191 na pozemku parcelní číslo 268/2, červená střecha náleží „kerčce“*



*východní štít haly č. 191 na pozemku parcelní číslo 268/2, vpravo od něho přístřešek na láhve s technickým plynem*

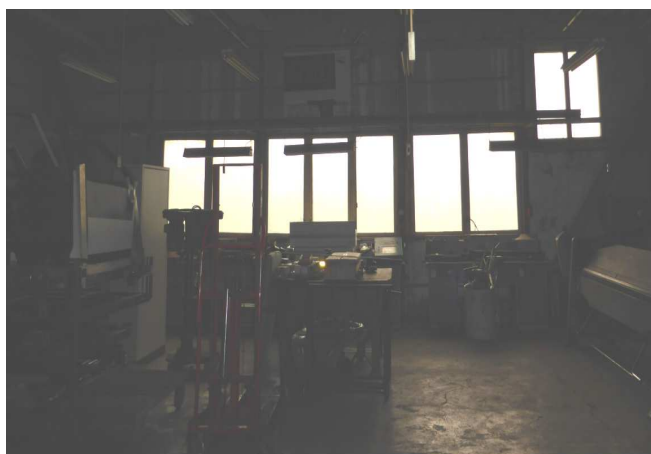


*„kerček“ mezi halami je nižší, než haly samotné*





*západní štít haly č. 192 vpravo střecha „krčku“ a hala č. 191*



*vnitřní prostory haly č. 192 na pozemku parcelní číslo 268/2*



*v halách najdeme sociální zázemí*



*kotel ÚT na plyn v hale č. 191*

*interiéry haly č. 191*

### Konstrukční řešení objektů č. 191 a c.e. 192, obec Dolní Rožínka

Hala č. 191 na pozemku parcelní číslo st. 268/2 je svým konstrukčním provedením podobná skladům. Obvodové stěny jsou vyzděny mezi kovové nosné sloupky, na které navazují kovové vazníky, ty vynášejí střešní konstrukci. Hala č. 192 na pozemku parcelní číslo st. 268/1 má nosný systém ze žb sloupů, mezi ně je dozděné obvodové zdivo, sloupky vynášejí střešní ocelové vazníky, jsou zde zavětrovací prvky, na střešní panely je pak opět realizována střešní krytina. V přístavkách k halám najdeme jednak kanceláře, jednak sociální zázemí i kuchyňky, kotelnu. Podlahy ve výrobních prostorech tvoří beton, místy značně narušený, do prostor haly e.č. 192 dokonce vedou kolejnice. V prostorech kanceláří a sociálního zázemí je na podlaze PVC a dlažba, jsou zde realizovány v obvyklém rozsahu obklady stěn v sociálním zázemí. Okna v objektu jsou kovová jednoduše prosklená, přitom kanceláře a sociální zázemí mají okna plastová. Dveře plechové tak jak i vrata, vnitřní do kanceláří a sociálního zázemí na bázi dřevní hmoty v ocelových zárubních. Schodiště na vnitřní vestavek kovové. Střecha objektů je sedlová nízká, krytina živičná, nad „krčkem“, který je zděný, vlnitý plech. Omítky venkovní i vnitřní cementové, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, krček místy nemá realizovanou úpravu fasády.

Topení je zde řešeno plynovým kotlem ÚT případně v prostorech hal lokálně, plynová topidla Robur. V kancelářích a sociálních místnostech jsou plechové radiátory, elektroinstalace v objektu je v provedení 230/400 V rozvedená převážně po zdech a pod stropní konstrukcí, ohřev TUV lokálně průtokovým ohřevem. Přístup na vestavek v hale po železném schodišti.

### Stavebně – technický stav objektů č. 191 a c.e. 192, obec Dolní Rožínka

Ke dni ocenění je nájemním způsobem užívána část haly č. 191 na pozemku parcelní číslo st. 268/2 a tak zde veškeré vybavení je funkční. Obecně prvky HSV jsou ve stavu v souladu se stářím a s poněkud zanedbanou údržbou, omítky místy opadané, klempířské prvky některé novější, jiné v horším stavu. Technické vybavení staveb vyžaduje důkladnou revizi, opravy a doplnění. Vyjimku tvoří právě část užívaná, která je díky nájemci funkční po všech stránkách.

### Příslušenství stavby

Příslušenství hal č. 191 a č. 192 je zpevněná plocha mezi nimi, přípojky inženýrských sítí, přístřešek pro skladování láhví s technickým plynem a další drobné doplňkové stavby, brána a plot.

**C/ Jiná stavba č.e. 193** umístěná na pozemku parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Dolní Rožínka je výrobní halou s jeřábovou dráhou, jejíž pracovní prostor osvětlují mimo jiné střešní světlíky. Hala, dopraveně obsluhována z manipulační plochy parcelní číslo 69/5 a přístupná i z pozemku parcelní číslo 69/1 ve vlastnictví jiného vlastníka, který tvoří hlavní komunikačně – manipulační prostor původního areálu uranových dolů, může být užívána zcela samostatně, nezávisle na předchozích objektech. U jejího jihovýchodního rohu je umístěná studna, která není předmětem ocenění leží na samostatné parcele a je obsluhována z posuzovaného pozemku parcelní číslo 69/5. Vnitřní dispozice mimo hlavního výrobního prostoru s jeřábovou dráhou o nosnosti 3,2 t obsahuje i lakovnu (sklad barev je v přístavku u haly u jižního průčelí), nízký přístavek málem podél celého severního průčelí skrývá nejenom kancelářské prostory a sociální zázemí, ale i plynovou kotelnu se třemi kotli, ovšem funkčnost tohoto zařízení nebyla prokázána.



*východní štít a jižní průčelí haly č. 193 na jehož konci je přístavek – sklad barev*



*severní průčelí a přístavek s kotelnou, nové kovové komíny od plynových kotlů*



*další přístavby u severního průčelí haly č. 193 skrývají kanceláře a sociální zázemí*

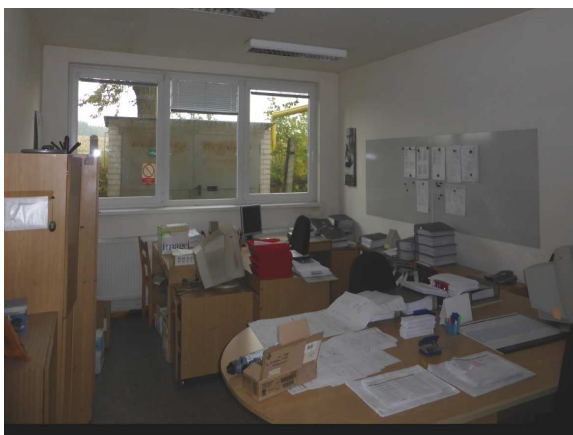




*hlavní výrobní prostor haly č. 193, střechu vynáší ocelové vazníky*



*pracovní prostor osvětlují střešní nadsvětlíky*



*ukázka kanceláře v přístavku*



*v kotelně najdeme tři kotle, funkčnost nebyla prokázána  
systém je nutno zrevizovat*

Konstrukční řešení objektu čp. 193, obec Dolní Rožínka

Nosný systém haly tvoří sloupky opláštěné panelovými prvky, zastřešení ocelové vazníky, ve výrobní části má hala jeřábovou dráhu. Založení na patkách a pásech, základy izolované. Na ocelových příhradových vaznicích jsou opět položeny střešní panely, celek pokrytý vlnitým plechem, přístavky krytina živičná. V hale tak jak v předchozích případech není strop, jen nad přístavkami stropní konstrukce je, na ní je pak vždy realizovaná skladba střechy - pult. Klempířské konstrukce na tomto objektu místy vyžadují výměnu. Povrchy stěn jsou opatřeny omítkami, v sociálním zázemí běžné obklady. Povrchy podlah ve výrobním prostoru beton, rovněž místy narušený, v kancelářích zátěžové koberce, v sociálním zázemí dlažby.

Vrata a dveře ve výrobní části kovová tak jak i okna a světlíky. V kancelářích dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty, okna plast. V přístavku najdeme i okna typu Luxfer.

Topení je centrální z kotelny, v místnostech jsou ocelové radiátory, ve výrobní části registry. Elektroinstalace v objektu je v provedení 230/400 V rozvedená převážně po zdech a pod stropní konstrukcí, je zde trafostanice, ohřev TUV je realizován lokálně. Je zde systém vzduchotechniky související s lakovnou. Stavba má ve svém vybavení i lakovnu, tj. celou technologii pro lakování kovových prvků. Studna, která se u objektu nachází leží na pozemku jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Stavebně – technický stav stavby č. 193

Stavba je užívána cca 50 let, ovšem ke dni ocenění je opuštěná. Objekt je v dobrém stavu, investice do prvků PSV by měly být malé, kotelna je pořízená v posledních 10-ti letech, kanceláře a sociální vybavení modernizované. Tato stavba je z celého souboru nejatraktivnější.

Příslušenství stavby

Příslušenství haly č. 193 tvoří zpevněné plochy na souvisejících pozemcích, rampa u východního štítu, drobné stavby kolem objektu. Strojovna vzduchotechniky je u západního štítu.

## B. Posudek

### 1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

**A/ jiná stavba č.e. 214** na pozemku parcelní číslo st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří a **jiná stavba**

**č.e. 242** na pozemku parcelní číslo st. 271 – zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemků parcelní číslo st. 271, st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcelní číslo 69/10 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou

Hala typu J – sklad č. 214

**Průměrná výška podlaží:** PVP = 4,00 m  
**Průměrná zastavěná plocha podlaží:** PZP = 128,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

$$OP = (128,0 * 4,0) + (128,0 * 1,2) : 2 = 588,80 \text{ m}^3$$

Hala typu J – sklad č. 242

**Průměrná výška podlaží:** PVP = 4,00 m  
**Průměrná zastavěná plocha podlaží:** PZP = 875,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

$$OP = (875,0 * 4,0) + (875,0 * 1,2) : 2 = 4.025,00 \text{ m}^3$$

Skladovací hala č. 214 a č. 242, Dolní Rožinka					
Hala podle § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky				typ	J
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky			ZC	Kč/m3	1 599,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	4 613,80
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.4 vyhlášky)	K1	-	0,948
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/875	K2	-	0,92754
Koeficient průměrné výšky podl.		2,8/4 + 0,3	K3	-	1,00000
Koeficient polohový		(příloha č.14 vyhl.)	K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	-	2,095
Koeficient prodejnosti stavby		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,373
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	žb pásy a patky	S	0,12200	0,12200
2	Svislé konstrukce	tyčové kovové jen 150mm	P	0,29300	0,13478
3	Stropy	chybí	C	0,08900	0,00000
4	Zastřešení	kovové profily	S	0,11000	0,11000
5	Krytiny střech	živičná, podst.	P	0,02900	0,01334
6	Klempířské konstrukce	kompletní, špatný stav	P	0,00700	0,00322
7	Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé cementové	S	0,06100	0,06100
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00700	0,00000
11	Dveře	plechové	S	0,02200	0,02200
12	Vrata	plechové	S	0,02300	0,02300
13	Okna	kovová	S	0,04300	0,04300
14	Povrch podlah	cem. Potěr, poškozený	P	0,04800	0,02208
15	Vytápění	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	jen 230 V	P	0,04700	0,02162
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	ne	C	0,06200	0,00000
Celkem				1,00000	0,60904
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,60904
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKixKp	ZCU	Kč/m2	568,79
Výpočet ceny staveb					
Výchozí cena stavby ZCÚxOP			CN	Kč	2 624 283,30
Odpočet na opotřebení 65 %			O	Kč	-1 705 784,15
Cena stavby ke dni ocenění			CČ	Kč	918 499,16

Příslušenství skladů tvoří zpevněná plocha, oplocení, přípojka elektro: 5 % z nákladové ceny

Hodnota příslušenství: 45.925,00 Kč



**B/ jiná stavba č.e. 191** na pozemku parcelní číslo st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří a **jiná stavba č.e. 192** na pozemku parcelní číslo st. 268/1 – zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemků parcelní číslo st. 268/1, st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parcelní číslo 69/4 a 69/11 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou

Hala typu E – výroba č. 191

**Průměrná výška podlaží:** **PVP = 4,20 m**

**Průměrná zastavěná plocha podlaží:** **PZP = 1133,10 m<sup>2</sup>**

**Obestavěný prostor**

**OP =**  $(60,0 * 17,40 * 4,2) + (13,5 * 6,6 * 3,7) + ((60,0 * 17,40 * 1,2) : 2) = 5.340,87 \text{ m}^3$

Výrobní hala č. 191, Dolní Rožínka					
Hala podle § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky				typ	E
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky			ZC	Kč/m3	1 620,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	5 340,87
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.4 vyhlášky)	K1	-	0,948
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/1133,10	K2	-	0,92582
Koeficient průměrné výšky podl.		2,8/4,2 + 0,3	K3	-	0,96667
Koeficient polohový		(příloha č.14 vyhl.)	K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	-	2,113
Koeficient prodejnosti stavby		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,293
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	žb pásy a patky	S	0,09400	0,09400
2	Svislé konstrukce	tyčové z dozdvídkami jen 150 mm	P	0,20300	0,09338
3	Stropy	chybí	C	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	kovové profily	S	0,10200	0,10200
5	Krytiny střech	živičná	S	0,02900	0,02900
6	Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé cementové	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	S	0,03900	0,03900
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00800	0,00000
11	Dveře	plech, báze dřeva	S	0,03200	0,03200
12	Vrata	plechová	S	0,02300	0,02300
13	Okna	kovová jednoduchá převládají	S	0,05200	0,05200
14	Povrch podlah	beton poškozený	P	0,04800	0,02208
15	Vytápění	plynové	S	0,01300	0,01300
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,08300	0,08300
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	SV	S	0,00900	0,00900
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,00800	0,00800
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	lokální	S	0,00400	0,00400
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano	S	0,02200	0,02200
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	kuchyňka, plyn	S	0,06900	0,06900
Celkem				1,00000	0,77046
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,77046
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKixkp	ZCU	Kč/m2	557,27

Výpočet ceny staveb			
Výchozí cena stavby ZCÚxOP	CN	Kč	2 976 306,62
Odpočet na opotřebení 65 %	O	Kč	-1 934 599,31
<b>Cena stavby ke dni ocenění</b>	<b>CČ</b>	<b>Kč</b>	<b>1 041 707,32</b>

Hala typu E – výroba č. 192

**Průměrná výška podlaží: PVP = 4,20 m**

**Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 962,28 m<sup>2</sup>**

**Obestavěný prostor**

**OP = (60,0 \* 12,40 \* 4,2) + (17,8 \* 6,6 \* 3,7) + (36,0 x 2,80 x \*2,8) + /(60,0 \* 12,40 \* 1,2) : 2/ = 4.288,12 m<sup>3</sup>**

Výrobní hala č. 192, Dolní Rožinka					
Hala podle § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky				typ	E
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky			ZC	Kč/m3	1 620,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	4 288,12
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.4 vyhlášky)	K1	-	0,948
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/962,28	K2	-	0,92686
Koeficient průměrné výšky podl.		2,8/4,2 + 0,3	K3	-	0,96667
Koeficient polohový		(příloha č.14 vyhl.)	K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	-	2,113
Koeficient prodejnosti stavby		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,293
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	žb pásy a patky	S	0,09400	0,09400
2	Svislé konstrukce	tyčové z dozdvídkami	S	0,20300	0,20300
3	Stropy	chybí	C	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	kovové vazníky	S	0,10200	0,10200
5	Krytiny střech	živičná	S	0,02900	0,02900
6	Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé cementovápenné	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	S	0,03900	0,03900
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00800	0,00000
11	Dveře	plech, báze dřeva	S	0,03200	0,03200
12	Vrata	plechová	S	0,02300	0,02300
13	Okna	kovová převládají	S	0,05200	0,05200
14	Povrch podlah	beton poškozený	P	0,04800	0,02208
15	Vytápění	lokální	S	0,01300	0,01300
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,08300	0,08300
17	Bleskosvod	ne	C	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	SV	S	0,00900	0,00900
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,00800	0,00800
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	chybí	C	0,00400	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano	-	0,02200	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	plyn, kanceláře	S	0,06900	0,06900
Celkem				1,00000	0,85408
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,85408
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKixkp	ZCU	Kč/m2	618,44

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby ZCÚxOP	CN	Kč	2 651 944,93
Odpočet na opotřebení 65 %	O	Kč	-1 723 764,21
<b>Cena stavby ke dni ocenění</b>	<b>CČ</b>	<b>Kč</b>	<b>928 180,73</b>

Příslušenství staveb 7 % z nákladové ceny: 137 892,20 Kč

**C/ jiná stavba č.e. 193** na pozemku parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemku parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcelní číslo 69/5 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou

Hala typu F – výroba č.e. 193

**Průměrná výška podlaží: PVP = 6,00 m**

**Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1728,86 m<sup>2</sup>**

**Obestavěný prostor**

**OP = (74,2 \* 19,40 \* 6,0) + (74,2 \* 3,9 \* 3,2) + (74,2 \* 19,40 \* 1,0) : 2 = 10.282,64 m<sup>3</sup>**

Výrobní hala č.e. 193, Dolní Rožínka					
Hala podle § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky			typ	F	
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky		Z C	Kč/m 3	1 731,00	
Obestavěný prostor budovy		O P	m 3	10 282,64	
Koeficient druhu konstrukce	(příl.č.4 vyhlášky)	K1	-	0,998	
Koeficient průměrné zast. pl.	0,92+6,6/1728,86	K2	-	0,92382	
Koeficient průměrné výšky podl.	2,8/6 + 0,3	K3	-	0,76667	
Koeficient polohový	(příloha č.14 vyhl.)	K5	-	0,85	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	-	2,113	
Koeficient prodejnosti stavby	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,293	
Koeficient vybavení stavby	výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)				
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	žb pásy a patky	S	0,10300	0,10300
2	Svislé konstrukce	tyčové žb + panel	S	0,21300	0,21300
3	Stropy	chybí	C	0,08400	0,00000
4	Zastřešení	kovové vazníky	S	0,10100	0,10100
5	Krytiny střech	vlnitý plech	S	0,02800	0,02800
6	Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné	S	0,06800	0,06800
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	S	0,03800	0,03800
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00800	0,00000
11	Dveře	plech, na bázi dřeva	S	0,03200	0,03200
12	Vrata	plechová	S	0,02300	0,02300
13	Okna	kovová převládají	S	0,05100	0,05100
14	Povrch podlah	beton	S	0,04700	0,04700
15	Vytápění	ústřední plynové	S	0,01300	0,01300
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,08300	0,08300
17	Bleskosvod	ne	C	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	SV i TUV	S	0,00900	0,00900
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,00800	0,00800
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	ano	S	0,00400	0,00400
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano	S	0,02200	0,02200
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	kanceláře, lakovna, V Z T	N	0,05400	0,08316
Celkem				1,00000	0,93316
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,93316
Základní cena upravená		Z C x K 1 x K 2 x K 3 x K 4 x K 5 x Ki	Z C U	Kč/m 2	600,85



Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby ZCÚxOP	CN	Kč	6 178 324,24
Odpčet na opotřebení 50 %	O	Kč	-3 089 162,12
<b>Cena stavby ke dni ocenění</b>	<b>CČ</b>	<b>Kč</b>	<b>3 089 162,12</b>

Příslušenství stavby č. 193 činí 7 % z ceny stavby:  $40,104.039,66 \cdot 0,1 = 216.241,40$  Kč

### **Pozemky**

**ad A/** parcelní číslo st. 271, st. 273 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 69/10 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou

Plocha stavebních pozemků celkem.....1003,0 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemku souvisejícího.....2255,0 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k) .....35,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky....neuplatňují se  
Přirážky dle přílohy č. 21 vyhlášky: pol. 2.11.....+ 5 %  
Koeficient K<sub>p</sub> dle přílohy č. 39 vyhlášky.....sl. 8.....0,373  
Koeficient K<sub>i</sub> dle přílohy č. 38 vyhlášky.....sklady.....2,095  
Jednotková cena po úpravách.....28,72 Kč/m<sup>2</sup>  
Koeficient dle odst. 5) § 28 vyhlášky.....0,5  
Cena pozemků celkem:  $(1003 \cdot 28,72) + (2255 \cdot 28,72 \cdot 0,5)$ .....**61.185,70 Kč**

**ad B/** parcelní číslo st. 268/1, st. 268/2 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 69/4 a 69/11 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou

Plocha stavebních pozemků celkem.....3455,0 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemků souvisejících.....521,0 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k) .....35,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky....neuplatňují se  
Přirážky dle přílohy č. 21 vyhlášky: pol. 2.11.....+ 5 %  
Koeficient K<sub>p</sub> dle přílohy č. 39 vyhlášky.....sl. 1.....0,293  
Koeficient K<sub>i</sub> dle přílohy č. 38 vyhlášky.....výroba.....2,113  
Jednotková cena po úpravách.....22,75 Kč/m<sup>2</sup>  
Koeficient dle odst. 5) § 28 vyhlášky.....0,5  
Cena pozemků celkem:  $(3455 \cdot 22,75) + (521 \cdot 22,75 \cdot 0,5)$ .....**84.535,40 Kč**

**ad C/** parcelní číslo st. 266 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcelní číslo 69/5 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území a obci Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou

Plocha stavebního pozemku.....1826,0 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemku souvisejícího.....1708,0 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k) .....35,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky....neuplatňují se  
Přirážky dle přílohy č. 21 vyhlášky: pol. 2.11.....+ 5 %  
Koeficient K<sub>p</sub> dle přílohy č. 39 vyhlášky.....sl. 1.....0,293  
Koeficient K<sub>i</sub> dle přílohy č. 38 vyhlášky.....výroba.....2,113  
Jednotková cena po úpravách.....22,75 Kč/m<sup>2</sup>  
Koeficient dle odst. 5) § 28 vyhlášky.....0,5  
Cena pozemků celkem:  $(1826 \cdot 22,75) + (1708 \cdot 22,75 \cdot 0,5)$ .....**60.970,00 Kč**

**Administrativní cena dle cenového předpisu č. 450/2012 Sb. - cena nemovitostí celkem:**

A/ jiná stavba č.e. 214, 242 s pozemky k. ú. Dolní Rožínka	= 1,025.609,90 Kč
B/ jiná stavba č.e. 191, 192 s pozemky k.ú. Dolní Rožínka	= 2,192.315,60 Kč
C/ jiná stavba č.e. 193 s pozemky k.ú. Dolní Rožínka	= 3,366.373,50 Kč
Administrativní cena celkem	= 6,584.299,00 Kč

**Administrativní cena ke dni ocenění (zaokrouhleno) 6 584 300,00 Kč**

**2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

Předmětem ocenění jsou výrobní i skladovací haly, přitom v objektu výroby je vždy administrativní přístavek, s halami jsou předmětem ocenění pozemky pod stavbami i manipulační prostory kolem objektů. Stavby jsou umístěné v obci Dolní Rožínka cca 30 km od dálnice D1, patří do většího areálu postaveného v místě souvislosti z nálezem uranu v lokalitě.

V okolí, např. v Bystřici pod Pernštejnem, je k prodeji celý areál bývalé firmy Dřevospol, šestnáct tisíc metrů čtverečních ploch, budov a hal, či velký areál bývalého textilního závodu s využitelnou plochou 30 tisíc metrů čtverečních, požadovaná cena za čtvereční metr výrobní plochy se pohybuje kolem 1.000,00 Kč/m<sup>2</sup>, odezva na trhu nulová. V Rojetíně je na prodej bývalý lihovar a to s veškerou technologií ba co více s bytovou jednotkou, jež je součástí areálu. I přesto je požadovaná cena definovaná jen v úrovni 700,00 Kč/m<sup>2</sup> a prodávající bude muset slevit, ani sleva však nezaručí, že se najde zájemce.

Problémem staveb srovnatelných s posuzovanými není jejich technický stav, ale výrobní náplň, která by vlastníkovi těchto objektů zajistila příjem. V lokalitě, která přímo nesousedí s velkými městskými aglomeracemi je vysoká nezaměstnanost, a tedy dostatek pracovní síly. Chybí však výrobní program, který by zajistil odbyt výrobků, pro jejichž výrobu by bylo možno využít halu s jeřábem o nosnosti 3,2 t, který by využil cca 1000,0 m<sup>2</sup> skladovacích ploch v halách, výrobní program, který by mohl být realizován ve vytápěných výrobních objektech a byl schopen pokrýt náklady na provoz a údržbu těchto staveb.

Pokud v místě je někdo, kdo by takový podnikatelský záměr byl schopen realizovat, potřebuje získat prostory za výhodnou cenu, aby nebyl start jeho činnosti zatížen příliš velkým úvěrem. V Dolní Rožince musí totiž počítat s náklady na dovoz komponentů, transport hotových výrobků, a s ohledem na stav oceňovaných objektů i s náklady na jejich zprovoznění (revize a oprava prvků technického zařízení budov) a v krátkém čase i na důkladnější údržbu staveb, jejichž stáří se blíží k číslu 50 a jejichž provozní energetická náročnost je vysoká.

Nelze rovněž ponechat bez povšimnutí dlouhodobou statistiku vedenou státem, jejíž výsledek se odráží v tzv. koeficientech prodejnosti staveb dle účelu užití. A tady objekty skladování se v místě prodávají za cca 37 % jejich ceny dle předpisu, objekty výroby jen za necelých 30 % z této ceny. Vyšších hodnot dosahuje trh jen u objektů srovnatelného využití např. v krajském městě Brně, v jeho těsném okolí pak dlouhodobá statistika vyzorovala, že se stavby tohoto typu prodávají za cca 50 % jejich ceny administrativní.

Několik konkrétních nabídek z okolí je i srovnatelných s posuzovanými stavbami, avšak především se jedná o nabídky situované ve vzdálenosti do 10 km od posuzovaných staveb:

**1. příklad**

*Prodej výrobního areálu - bývalého truhlářství - situovaného v centru obce Bobrová, okr. Žďár nad Sázavou. Objekt je tvořen dvěma samostatně stojícími budovami postavenými na pozemcích o výměrách 265 m<sup>2</sup> a 143 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku je 2 037 m<sup>2</sup>. Původní objekt zděné, administrativní budovy byl postavený před cca 90 roky z cihlového zdiva, v roce 1965 proběhla celková rekonstrukce a přístavba 2. nadzemního podlaží, v roce 2005 byla provedena přestavba, modernizace a rekonstrukce vnitřních prostor a vedení IS. V téže roce byla přistavěna dřevostavba budovy skladu a truhlářské dílny. Celý objekt je napojený na elektroinstalaci 230/400 V, obecní vodovod a kanalizaci, možnost připojení k plynovodu. Kancelářské, obchodní a výrobní prostory jsou vytápěny ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Součástí administrativních prostor je i bytová jednotka 1+1. Celý areál je udržovaný v dobrém stavu, možnost okamžitého podnikání i bydlení. Prodejní cena je uvedena včetně kancelářského, strojního a technologického vybavení truhlářského provozu - dřevoobráběcí stroje, hydraulický lis, lakovna s odsávacím boxem, vřáduchotechnika*



Na tuto stavbu hlavní navazuje zezadu jednopodlažní stolařská dílna. Hlavní budova je dvoupodlažní, obsahuje zrekonstruované prodejní prostory, vzorkovnu, stolařská dílna je zde nabízená i včetně strojového vybavení. V objektu mimo kancelářských, prodejních a výrobních prostor najdeme byt typu 1 + 1. Požadovaná cena 3,3 mil. je označena jako cena k jednání.

## 2. příklad

k prodeji původně zemědělskou stavbu zrekonstruovanou v roce 2003 na sklady a výrobu. CP pozemku činí 2818 m<sup>2</sup>. Jedná se o zděnou budovu (tl. zdiva 45 cm) s výškou stropů 3,2 m, v hale jsou ocelové sloupky, stropy Miako stavěné na zátež, vazba sbíjené vazníky. Půda je jeden velký prostor bez vazných trámů. V Některých částech budovy nejsou omítky a je nutno opravit podlahy. Objekt tvoří: 1.) Kovárna + plastová výroba - cca 100 m<sup>2</sup>, 2.) hala + menší skladovací prostory - 190 m<sup>2</sup>, 3.) hala - 280 m<sup>2</sup>, jež je lehkými příčkami nezávislými na nosných konstrukcích rozdělena na 3 části. Příjezd je přímo z hlavní silnice, i u objektu asfaltové cesty. V budově také kancelář, sociální zařízení 2x WC. Připojka elektřiny 380V je přímo z trafostanice, voda - Vírský vodovod, kanalizace - jímka.



## Prodej, výroba, 2 818 m<sup>2</sup>

Celková cena:	2 800 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	994 Kč za m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	+ provize RK
Adresa:	Olší
Datum aktualizace:	23.09.2013
ID zakázky:	N00193
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	1 044 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	2 818 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	2 818 m <sup>2</sup>
Rok kolaudace:	1959
Rok rekonstrukce:	2003
Popis:	

Rozsáhlá stavba obdobného stáří jako objekty posuzované původně sloužila k zemědělským účelům. Mimo prostor v 1. NP. je zde velký půdní prostor nad značnou částí půdorysu objektu. Prostor pro kanceláře je, ale není přizpůsoben, sociální zázemí v horším stavu.

### 3. příklad

ke koupi objekt bývalého lihovaru v obci Rojetín. V objektu se nachází funkční - zakonzervovaná technologie na výrobu surového lihu. Na pozemku je vlastní vrt na pitnou vodu. Součástí tohoto potravinářského objektu je kompletní zázemí, včetně skladů. Objekt má samostatné topení pro výrobu a pro kanceláře a byt 3+1 o velikosti podlahové plochy 100 m<sup>2</sup>, který je samostatný mimo samotnou výrobu. Možnost rozšíření pozemku v přední části. V případě prodeje tohoto objektu včetně technologie výroby je cena stanovena na částku 3 mil.



### Prodej, výroba, 4 193 m<sup>2</sup>

Celková cena:	3 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	716 Kč za m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	+ provize RK
Adresa:	Rojetín
Datum aktualizace:	21.08.2013
ID zakázky:	45871
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Plocha užitná:	4 193 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	10x
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Elektrifika:	230V, 400V

#### Popis:

Nabízím vám ke koupi objekt bývalého lihovaru v obci Rojetín. V objektu se nachází funkční - zakonzervovaná technologie na výrobu surového lihu. Na pozemku je vlastní vrt na pitnou vodu. Součástí tohoto potravinářského objektu je kompletní zázemí, vč...

I přesto, že stavba obsahuje byt typu 3 + 1, součástí prodeje je i technologické vybavení lihovaru a cena za metr čtvereční plochy klesá až na 716,0 Kč/m<sup>2</sup> zájemce se nenašel.

Posuzované stavby s pozemky jsou v zásadě schopné okamžitého užívání, soubor A/ bez jakýchkoliv investic, u souboru B/ a C/ je nutná revize technického vybavení. Část objektu č. 191 je dokonce pronajímána, nájem je ovšem nízký, stanovení výnosové ceny celku by bylo kontraproduktivní. Z hlediska zájmu staveb je pro tyto mnohem lepší v zásadě i užívání za symbolicky nájem, neboť uživatel udržuje vybavení funkční a stavbu udržuje ve stavu, která neohroží provoz vevnitř, než ponechání těchto bez využití, kde čas, povětrnostní vlivy a v zápětí i různé živly lidské nevyjímaje, devastují nadměrně objekty, které vzhledem ke svému stáří jednak jsou schopny plně sloužit a jednak vyžadují i investice do obnovy jednotlivých prvků především PSV. A při přetlaku nabídky a především v neatraktivní lokalitě pak lze očekávat, že pokud se zájemce najde, pak nabídne jen zlomkovou cenu hodnoty technické staveb a jak dlouhodobá statistika ukazuje jen částku max. 30 % procent z hodnoty ceny dle předpisu stanovené v části 1. posudku.

S ohledem na tyto skutečnosti určí tržně dosažitelné ceny jednotlivých celků v posuzovaném souboru metodou srovnání ve výši:

A/ jiná stavba č.e. 214, 242 s pozemky k. ú. Dolní Rožínka	= 600.000,00 Kč
B/ jiná stavba č.e. 191, 192 s pozemky k.ú. Dolní Rožínka	= 1,600.000,00 Kč
C/ jiná stavba č.e. 193 s pozemky k.ú. Dolní Rožínka	= 1,800.000,00 Kč
Cena nemovitostí určená srovnáním	= 4,000.000,00 Kč

**Cena nemovitosti určená metodou srovnání**

**4 000 000,00 Kč**



## C. Rekapitulace

Cena souboru dle LV č. 449 v k.ú. Dolní Rožínka dle předpisu.....6,584.300,00 Kč  
Cena souboru dle LV č. 449 v k.ú. Dolní Rožínka analýzou trhu.....4,000.000,00 Kč

**Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí** evidovaných na LV č. 449 vedeném pro katastrální území Dolní Rožínka, obec Dolní Rožínka, okres Žďár nad Sázavou **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:**

**4,000.000,00 Kč**

**Slovy :** čtřímiliony korun českých

V Otrokovících, dne 7. října 2013

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5503 - 253/2013 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 103/13.

## E. Letecký snímek



*Posuzované objekty v k.ú. Dolní Rožínka od severu: výrobní hala č. 193 se střešními světlíky, skladovací haly č. 191 a č. 192 spojené krčkem tvořící půdorysně tvar písmene U a skladovací hala č. 242, sklad č. 214 je umístěna nalevo od západního štítu tohoto skladu.*

## F. Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2013 16:35:02

Okres:	CZ0635 Žďár nad Sázavou	Obec:	595535 Dolní Rožinka
Kat.území:	630098 Dolní Rožinka	List vlastnictví:	449
<b>V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)</b>			
<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>		<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>			
KOVOVÝROBA Dolní Rožinka, spol. s r.o., Dolní Rožinka		49454994	
13. 592 51 Dolní Rožinka			

### 3 Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 266	1826	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 268/1	1952	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 268/2	1503	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 271	875	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 273	128	zastavěná plocha a nádvoří		
69/4	463	ostatní plocha	manipulační plocha	
69/5	1708	ostatní plocha	manipulační plocha	
69/10	2255	ostatní plocha	manipulační plocha	
69/11	58	ostatní plocha	manipulační plocha	

## Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Dolní Rožinka, č.e. 191	jiná st.		St. 268/2
Dolní Rožinka, č.e. 192	jiná st.		St. 268/1
Dolní Rožinka, č.e. 193	jiná st.		St. 266
Dolní Rožinka, č.e. 214	jiná st.		St. 273
Dolní Rožinka, č.e. 242	jiná st.		St. 271

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

údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-1/2012-745 - Obnova operátu

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem, kód: 745.

/photovil:

Vyhotoveno: 10.01.2013 16:46:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD