

Znalecký posudek č. 220-09/2018

O obvyklé ceně nemovitosti:

Výrobně-provozní areál společnosti DOTEX spol. s r.o. v Novém Jičíně tvořený nemovitými věcmi zapsanými na listu vlastnictví č. 427, včetně příslušenství, v katastrálním území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Objednatel znaleckého posudku:

Ostravská aukční síň s.r.o.
Poděbradova 909/41
Moravská Ostrava
Ostrava 702 00
IČ: 483 92 812

Účel posudku:

Účelem zpracovaného znaleckého posudku je stanovení ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé pro účel zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle příslušných ustanovení zákona č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Vlastník nemovitosti:

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53, Nový Jičín, IČ: 47667621, insolvenční správce Ing. Libor Pavlíček.

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Zdeněk Trefil
Na Stráni 1848/11
741 01 Nový Jičín
IČ: 73115967
tel.: +420 604 743 510
e-mail: z.trefil@seznam.cz

Cenový předpis:

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky 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. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Tento znalecký posudek obsahuje 86 listů, z toho 15 listů příloh a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

V Novém Jičíně dne 26. 9. 2018

Obsah

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty	4
1. ÚVOD	5
1.1. PŘEDMĚT A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ POSUDKU	5
1.2. DATUM OCENĚNÍ.....	6
1.3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	6
1.4. ZÁSTAVNÍ PRÁVA, VĚCNÁ BŘEMENA, AJ.	7
1.5. POPIS CELKOVÉ SITUACE A LOKALITY UMÍSTĚNÍ STAVBY	7
2. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	10
2.1. OCENĚNÍ VĚCNOU CENOU (NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP)	11
2.2. OCENĚNÍ VÝNOSOVOU HODNOTOU (METODA VÝNOSOVÁ)	12
2.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	13
2.4. VOLBA OPTIMÁLNÍ METODY PRO KONKRÉTNÍ TYP OCENĚNÍ	14
3. NÁKLADOVÁ HODNOTA NEMOVITÉHO MAJETKU	15
3.1. PROVOZNĚ-SPRÁVNÍ BUDOVA	15
3.2. OBJEKT DÍLEN A SKLADŮ	20
3.3. MONTÁŽNÍ HALA.....	25
3.4. OBJEKT SLÉVÁRNY.....	27
3.5. SKLAD HUTNÍHO MATERIÁLU	33
3.6. SKLAD HOŘLAVIN.....	35
3.7. OBJEKT SOCIÁLNÍHO ZÁZEMÍ S KOTELNOU	37
3.8. OBJEKT VRÁTNICE.....	41
3.9. PLECHOVÝ SKLAD U MONTÁŽNÍ HALY	42
3.10. SKLAD PLYNŮ	44
3.11. OCELOVÝ PŘÍSTŘEŠEK U OBJEKTU SOCIÁLNÍHO ZÁZEMÍ.....	46
3.12. OCELOVÝ PŘÍSTŘEŠEK U KOTELNY	48
3.13. PŘÍSTŘEŠEK U SKLADU HUTNÍHO MATERIÁLU.....	51
3.14. PŘÍSTŘEŠEK NA KOLA	53
3.15. ZPEVNĚNÉ PLOCHY BETONOVÉ	54
3.16. ZPEVNĚNÉ PLOCHY ASFALTOVÉ.....	55
3.17. ZPEVNĚNÉ PLOCHY ASFALTOVÉ – KOMUNIKACE V AREÁLU	56
3.18. RAMPA U SKLADU HOŘLAVIN	56
3.19. KOMÍN	57
3.20. OPLOCENÍ AREÁLU.....	58
3.21. VJEZDOVÁ BRÁNA.....	59
3.22. REKAPITULACE NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ	59

3.23.	OCENĚNÍ POZEMKŮ.....	60
4.	VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITÉHO MAJETKU	62
4.1.	STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO	62
4.2.	ODVOZENÍ OČEKÁVANÉHO PROCENTA KAPITALIZACE	63
5.	POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITÉHO MAJETKU	65
6.	REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT.....	68
7.	ZÁVĚR	70
	Přílohy	71

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty

Tento odhad byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Tento materiál je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě zadavatele ocenění, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem ocenění.

Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.

Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné a že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebnosti nebo břemen zadlužení, kromě uvedených objednatelem ocenění.

Tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době zpracování ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými aplikovatelnými zákony a předpisy v České republice.

Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje tržní hodnotu nemovitosti k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

1. Úvod

1.1. Předmět a účel zpracování posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky společnosti Ostravská aukční síň s.r.o, se sídlem Poděbradova 909/41, Moravská Ostrava, Ostrava 702 00, IČ: 48392812. Úkolem zpracovaného znaleckého posudku je stanovení ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé pro účel zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle příslušných ustanovení zákona č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Předmětem ocenění je výrobně-provozní areál společnosti DOTEX spol. s r.o., oceňovaný areál je zapsán na listu vlastnictví č. 427 pro obec Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín-Dolní Předměstí. Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 01.12.2016, č.j. KSOS 40 INS 15256/2016-B-10, které nabylo právní moci dne 24.12.2016, byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. Insolvenčním správcem byl ustanoven Ing. Libor Pavlíček, se sídlem Nádražní okruh 13, Opava.

Výrobně-provozní areál společnosti DOTEX spol. s r.o. je dle listu vlastnictví č. 427 tvořen:

- pozemek parc.č. St. 65/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 6 176 m² (součástí je budova bez čp/če, výroba),
- pozemek parc.č. St. 65/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 629 m² (součástí je budova bez čp/če, výroba),
- pozemek parc.č. St. 66 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 247 m² (součástí je budova č.p. 681, výroba),
- pozemek parc.č. St. 67 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m² (součástí je budova č.p. 680, výroba),
- pozemek parc.č. St. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 394 m² (součástí je budova č.p. 679, výroba),
- pozemek parc.č. St. 69 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 266 m² (součástí je budova č.p. 678, výroba),
- pozemek parc.č. St. 1832 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb. (budova ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s.),
- pozemek parc.č. 53 – ostatní plocha/manipulační plocha o výměře 577 m²,
- pozemek parc.č. 54/2 – ostatní plocha/manipulační plocha o výměře 569 m²,

- pozemek parc.č. 343 – ostatní plocha/ostatní komunikace o výměře 138 m²,
- pozemek parc.č. 344/16 – ostatní plocha/ostatní komunikace o výměře 88 m²,
- pozemek parc.č. 344/18 – ostatní plocha/ostatní komunikace o výměře 367 m².

Společnost DOTEK spol. s r.o. vznikla v roce 1992 a jednalo se o středně velkou strojírenskou společnost, v roce 1997 byl počet zaměstnanců cca 150, v roce 2016 byl počet zaměstnanců cca 50. Oceňovaný areál byl využíván převážně pro strojírenskou výrobu (stroje pro textilní průmysl, jednoúčelové speciální stroje). V části areálu byla provozována slévárna (odlitky ze slitin Cu a Al), odlitky z barevných kovů byly dodávány do strojírenského, automobilového, textilního a těžebního průmyslu, roční kapacita slévárny činila cca 130 tun, výroba probíhala v kusovém i sériovém charakteru. Při vysokém objemu zakázek byl areál využíván i ve třísměnném provozu. K datu ocenění je areál odpojen od inženýrských sítí a není využíván, výroba ukončena v roce 2016. Dle dostupných informací získaných na MěÚ v Novém Jičíně (odbor životního prostředí) není oceňovaný areál dotčen případnou ekologickou zátěží.

1.2. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno s ohledem na požadavek objednatele a provedené místní šetření na den 26. 9. 2018.

1.3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN – List vlastnictví č. 427 pro katastrální území Nový Jičín-Dolní Předměstí,
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí,
- Výsledky místního šetření ze dne 3. května 2017, 31. května 2017, 15. března 2018 a 25. září 2018,
- Údaje poskytnuté insolvenčním správcem (pojistné nemovitosti, daň z nemovitých věcí, apod.),
- Znalecký posudek z roku 2012,

- Aktuální informace z realitního trhu (www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).

1.4. Zástavní práva, věcná břemena, aj.

Na listu vlastnictví č. 427 pro obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí je v oddíle C – omezení vlastnického práva uvedeno Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 40 INS-15256/2016-A12 ze dne 22.8.2016. Dále je zde uvedeno zástavní práva smluvní (CITY CREDIT SE), zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů (OSSZ, VZP, FÚ) a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (Mgr. Lucie Valentová, Mgr. Pavel Skácel, JUDr. Michal Suchánek, JUDr. Jiří Petruň). Přesná specifikace výše uvedených omezení je zřejmá z listu vlastnictví, který je uveden v příloze ocenění. S ohledem na účel ocenění nemovitého majetku (veřejná dobrovolná dražba dle zákona č. 26/2000 Sb.) je ocenění provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva na obvyklou cenu nemovitého majetku.

K oceňovanému nemovitému majetku se váže věcné břemeno umístění a provozování vedení veřejné komunikační sítě pro T-Mobile Czech Republic a.s., věcné břemeno je zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 27.9.2012 a je zřízeno k pozemkům parc.č. St. 66, St. 67, St. 69 a 54/2. Dle mapového zákresu prochází veřejná komunikační síť při severní hranici areálu, s ohledem na jeho charakter a rozsah tohoto věcného břemene je ocenění provedeno bez vlivu tohoto břemene na obvyklou cenu nemovitého majetku.

1.5. Popis celkové situace a lokality umístění stavby

Oceňovaný výrobně-provozní areál je umístěn při severozápadním okraji města Nový Jičín, na ulici Dolní brána, při hranici s obcí Šenov u Nového Jičína, vzdálenost do centrální části města (MěÚ) je cca 0,7 km. Město Nový Jičín je významným městem Moravskoslezského kraje, vzdálené cca 35 km od Ostravy (jihozápadním směrem), město je známé především pravidelným čtvercovým náměstím s podloubím a historickými renesančními domy. V roce 2001 získalo město titul historické město roku a v roce 2015 obdrželo ocenění „Nejkrásnější náměstí ČR“. Město Nový Jičín má cca 23 tis. obyvatel a disponuje úplnou občanskou vybaveností (kompletní síť škol, úřadů, nemocnice s poliklinikou, plavecký bazén, zimní stadión, atd.). Přístup a příjezd k areálu je z městské asfaltové komunikace na pozemku

parc.č. 520/1-ostatní plocha/ostatní komunikace, ve vzdálenosti cca 0,5 km od areálu je nájezd na rychlostní komunikaci R48 ve směru na Ostravu a Olomouc, nájezd na dálnici D1 je ve vzdálenosti cca 11 km od areálu. Ve vzdálenosti 200 metrů od areálu (východním směrem) se nachází vlakové nádraží, jedná se o lokální vlakovou trať vedoucí do Suchdola nad Odrou (hlavní železniční koridor). Město Nový Jičín je velmi dobře dopravně dostupné autobusovou dopravou, autobusové nádraží je vzdáleno cca 300 metrů od areálu. Letiště Mošnov (letiště L.Janáčka) je vzdáleno cca 18 km od města Nový Jičín.

Oceňovaný výrobně-provozní areál společnosti DOTEX spol. s r.o. má celkovou rozlohu 9 785 m² a je tvořen 10 stavebními objekty a vedlejšími stavbami (přístřešky). Nejstarší budovy jsou z roku 1900 a 1910 (objekt dílen, provozně správní budova), v roce 1988 postaven sklad hořlavin. Většina stavebních objektů je v dobrém stavebně-technickém stavu, v havarijním stavu je pouze objekt kotelny (propadnutí části střešní konstrukce a zatékání střechou). V areálu jsou umístěny betonové a asfaltové zpevněné plochy, které jsou využívány k příjezdu, parkování a skladování výrobků. Celý areál je oplocen, při vjezdu a výjezdu z areálu jsou instalovány ocelové brány, v areálu je instalován kamerový systém. Většina objektů je napojena zabezpečovacím zařízením na pult centralizované ochrany majetku, který provozuje společnost Alsyko security s.r.o. Stavební objekty byly užívány v souladu s právním stavem, pojistná smlouva na nemovitý majetek je dle sdělení insolvenčního správce sjednána. V oceňovaném areálu jsou čtyři stavební objekty, které nejsou řádně zapsány v katastru nemovitostí, jedná se o sklad hutního materiálu, sklad hořlavin, vrátnici a sklad plynů. K datu ocenění je areál odpojen od inženýrských sítí a není využíván, výroba ukončena v roce 2016. Areál je napojen na kompletní inženýrské sítě (vodovod, elektro, kanalizace, plynovod).

Mapa areálu dle územního plánu města Nový Jičín



Dle platného územního plánu města se areál nachází v zóně VD – výroba – drobná a řemeslná výroba. Dle podmínek územního plánu je hlavní využití těchto ploch následující: stavby a zařízení pro výrobu menšího charakteru u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti za hranici ploch, výrobní služby, drobná výroba, halový prodej, sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, sociální a stravovací zařízení pro zaměstnance a administrativní budovy. Okolní zástavba je tvořena smíšenou zástavbou objektů hromadného (bytové domy) a individuálního bydlení (řadové domy).

2. Metodika ocenění nemovitého majetku

Ocenění nemovitého majetku (odhad obvyklé ceny) ve vlastnictví společnosti DOTEX spol. s r.o., se sídlem Dolní brána 679/53, Nový Jičín 741 01, IČ: 47667621, je provedeno za účelem stanovení ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé pro účel zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle příslušných ustanovení zákona č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů. **V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:**

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

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.* Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“).

V níže uvedeném přehledu je uveden obecný popis jednotlivých metod ocenění.

2.1. Ocenění věcnou cenou (nákladový přístup)

Ocenění věcnou hodnotou může být podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo realizovat výstavbu nemovitosti jako nové. Vzhledem k technickému a morálnímu zastarávání staveb se reprodukční cena staveb (tzn. cena, za kterou by bylo možné stejné nové porovnatelné aktivum pořídit v době ocenění) sníží o opotřebením způsobené tímto zastaráváním a k takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků ve funkčním celku, stanovená na základě porovnávacího přístupu. Hodnota stanovená nákladovým přístupem je teda rovna součtu věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků. Věcná hodnota stavby je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebením. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné, nebo porovnatelné nové věci. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 279/1997 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebením, které s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání je stanoveno za pomoci např. lineární, analytické, nebo jiné běžně používané metody. Při určení hodnoty pozemků ve funkčním celku pro potřeby určení věcné hodnoty souboru staveb a pozemků, je zpravidla vhodné použití porovnávacího přístupu. V rámci tohoto přístupu jsou hodnoceny následující aspekty:

- výměra podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu,
- druh pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.),
- atraktivita umístění a dostupnost pozemku v dané lokalitě,
- orientace pozemku ke světovým stranám a jeho tvaru,
- možnost využití pozemku, jeho vybavenosti,
- právní závady spojené s pozemkem – ochranná pásma, ekologické zátěže, věcná břemena, stavební uzávěra,

- územně plánovací dokumentace, atd.

2.2. Ocenění výnosovou hodnotou (metoda výnosová)

Výnosový princip zohledňuje podnikatelský pohled kupujícího (potenciálního investora) na nemovitost jako na věc, jejíž vlastnictví mu má přinášet užitek ve formě výnosů plynoucích buď z pronájmu nebo z provozování nemovitosti. Výnosová metoda vede ke zjištění výnosové hodnoty diskontováním budoucích výnosů z pronájmu či provozu nemovitosti za předpokladu nulové čisté současné hodnoty (NPV).

Výnosová hodnota z pronájmu nemovitosti (staveb a pozemků) vychází z dosahovaného ročního nájemného sníženého o roční náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa a pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti apod.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena dle následujícího schématu:

Stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu,

Stanovení odpovídající diskontní míry,

Využití diskontování, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň.

Hodnota nemovitostí vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze zjednodušeného vzorce:

$$VH = 100 * V/i,$$

Ve vzorci je možno V nahradit V_p ,

Kde:

VH – je výnosová hodnota nemovitosti,

V – je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu),

V_p – je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podniku,

i – je diskontní míra.

Diskontní míru lze stanovit jako součet bezrizikové složky a rizikové přírážky. Riziková přírážka zohledňuje jak systematické riziko představující obvyklá obchodní a finanční rizika spojená s investicí do nemovitostí obdobného charakteru, tak specifické riziko spojené s investicí do konkrétně posuzované nemovitosti. Rizika jsou pro konkrétní nemovitosti determinována zejména faktory, jako je lokalizace nemovitosti, typ nemovitosti, její funkční využití, apod. Riziková složka diskontní míry představuje výnos z bezrizikových cenných papírů a pro její určení se obvykle používá sazba dlouhodobých státních obligací. Bezriziková složka diskontní míry je tedy pro jednotlivé nemovitosti obvykle shodná.

2.3. Ocenění porovnávacím způsobem

Metoda porovnání tržních cen (hodnot) pro ocenění nemovitostí (staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně možné dosažitelné ceně oceňované nemovitosti v případě její realizace na trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Úkolem znalce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné ceny. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zohledňují:

- a) prodejnost – v případě porovnávání s nemovitostmi, které jsou nabízeny v rámci inzerce na realitním trhu k prodeji platí předpoklad, že se jedná o nabídkové ceny realitních kanceláří, u kterých je předpoklad jejich snížení vlivem vyjednávání,
- b) atraktivitu lokality – odráží rozdíl v atraktivitě umístění oceňované a porovnávané nemovitosti,

- c) dopravní dostupnost nemovitosti – porovnává rozdíl v dostupnosti oceňované a porovnávané nemovitosti a z toho plynoucí případné omezení v možnostech užívání,
- d) technický stav – porovnává rozdíl v technickém stavu mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí s ohledem na riziko zvýšených nákladů na údržbu či modernizaci a z toho plynoucí omezení užívání nebo výnosu z pronájmu,
- e) vybavenost nemovitosti – porovnává rozdíl v rozsahu a kvalitě vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, jeřábové dráhy, EZS, EPS),
- f) funkční využitelnost – porovnává stávající způsob využití, případně i možnost změny využití oceňovaných a porovnávaných nemovitostí, ve vztahu k oceňované výnosnosti staveb,

2.4. Volba optimální metody pro konkrétní typ ocenění

Pro účely stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku je použito metody nákladové, výnosové a porovnávací. Vzhledem k tomu, že se současná česká i zahraniční znalecká praxe přiklání k jednoznačnému názoru, že výsledkem ocenění má být hodnota zjištěná na základě jedné, nejvhodnější metody, byla za základní metodu pro stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku zvolena metoda porovnávací.

3. Nákladová hodnota nemovitého majetku

V této části ocenění je proveden výpočet nákladové hodnoty (věcné hodnoty) nemovitého majetku, který představuje náklady na pořízení staveb v cenové úrovni k datu ocenění (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti). Vzhledem k tomu, že prováděcí vyhláška Ministerstva financí České republiky (č. 457/2017 Sb.) k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., používá koeficient změny cen staveb, jež přiměřeně upravuje základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

Vlastník nemovitého majetku nepředložil kompletní a aktuální projektovou dokumentaci skutečného stavu stavebních objektů, z tohoto důvodu je užitná plocha oceňovaných nemovitostí odvozena z jejich zastavěné plochy a to ve výši 85 % jejich zastavěné plochy.

3.1. Provozně-správní budova

Předmětem ocenění je hlavní provozně-správní objekt, který je součástí pozemku parc.č. St. 65/1 (severní část). Jedná se o čtyřpodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Objekt je využíván pro výrobu v I., II. a III.NP, pro administrativu je užíváno IV.NP. Základy objektu jsou betonové, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je dřevěný sedlový krov, střešní krytina je živičná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové-přímé, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky a keramický obklad, vnější úprava povrchů je spárované zdivo, povrch podlah je betonový, PVC a keramická dlažba, vrata jsou kovová, okna jsou převážně kovová-zdvojená a plastová, dveře jsou hladké do ocelových zárubní, hygienické vybavení je wc, umyvadlo, sprchy, rozvody studené a teplé vody, kanalizace provedena, vytápění je ústřední (radiátory) s plynovým kotlem, elektroinstalace 220/380 V, v objektu je osobní výtah spojující I., II., a III.NP, v provozní části je proveden rozvod stlačeného vzduchu a vzduchotechnika, objekt je chráněn zabezpečovacím zařízením s napojením na pult centralizované ochrany Objekt je z roku 1910, v průběhu životnosti prováděna běžná údržba a stavební opravy, při místním šetření zjištěno zatečení přes střešní

konstrukci v jedné kanceláři ve IV.NP, stavebně-technický stav je dobrý. Užiténá plocha objektu je cca 1 885 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,55 m	36,80×11,05	=	406,64 m ²
II.NP	3,60 m	36,80×16,40	=	603,52 m ²
III.NP	3,80 m	36,80×16,40	=	603,52 m ²
IV.NP	4,10 m	36,80×16,40	=	603,52 m ²
Součet:	15,05 m			2 217,20 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,78 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	554,30 m ²

Obestavěný prostor OP:

I.NP	3,55 × 36,80×11,05	=	1 443,57 m ³
II.NP	3,60 × 36,80×16,40	=	2 172,67 m ³
III.NP	3,80 × 36,80×16,40	=	2 293,38 m ³
IV.NP	4,10 × 36,80×16,40	=	2 474,43 m ³
Zastřešení	36,80×16,40×2,80	=	1 689,86 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	10 073,91 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní	
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní	
3. Stropy	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,80 %	Standardní	
11. Dveře	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	2,30 %	Standardní	
13. Okna	5,20 %	Standardní	80 %
		Nadstandardní	20 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní	
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní	
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní	50 %
		Nadstandardní	50 %
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní	70 %
		Nadstandardní	30 %
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nadstandardní	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	6,90 %	Nadstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	0,54 × 5,20 % × 20 %	+ 0,0056
15. Vytápění	0,54 × 1,30 %	+ 0,0070
18. Vnitřní vodovod	0,54 × 0,90 % × 50 %	+ 0,0024
19. Vnitřní kanalizace	0,54 × 0,80 % × 30 %	+ 0,0013
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,54 × 2,20 %	+ 0,0119
25. Ostatní	0,54 × 6,90 %	+ 0,0373
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0655

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 620,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9319
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	1,0407
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0655
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1640
Základní jednotková cena upravená:	=	4 089,01 Kč/m³
Základní cena upravená: 10 073,91 m ³ × 4 089,01 Kč/m ³	=	41 192 318,73 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$ $72,000 \% \times 9,40 \% / 1,0655$	+ 6,352 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní opotřebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$ $72,000 \% \times 20,30 \% / 1,0655$	+ 13,718 %
3. Stropy – standardní opotřebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$ $72,000 \% \times 8,20 \% / 1,0655$	+ 5,541 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $108 / (108 + 22) \times 100 = 83,077 \%$ $83,077 \% \times 10,20 \% / 1,0655$	+ 7,953 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: $27 / (27 + 3) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 2,90 \% / 1,0655$	+ 2,450 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$ $67,500 \% \times 0,70 \% / 1,0655$	+ 0,443 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 80 % opotřebení: $108 / (108 + 12) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 6,90 \% \times 80 \% / 1,0655$	+ 4,663 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 20 % opotřebení: $16 / (16 + 34) \times 100 = 32,000 \%$ $32,000 \% \times 6,90 \% \times 20 \% / 1,0655$	+ 0,414 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $108 / (108 + 12) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 3,90 \% / 1,0655$	+ 3,294 %
10. Schody – standardní opotřebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$ $72,000 \% \times 0,80 \% / 1,0655$	+ 0,541 %
11. Dveře – standardní 90 % opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 3,20 \% \times 90 \% / 1,0655$	+ 2,343 %
11. Dveře – standardní 10 % opotřebení: $16 / (16 + 24) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 3,20 \% \times 10 \% / 1,0655$	+ 0,120 %
12. Vrata – standardní opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 2,30 \% / 1,0655$	+ 1,871 %
13. Okna – standardní 80 % opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 5,20 \% \times 80 \% / 1,0655$	+ 3,384 %
13. Okna – nadstandardní 20 % opotřebení: $13 / (13 + 37) \times 100 = 26,000 \%$ $26,000 \% \times 5,20 \% \times 20 \% \times 1,54 / 1,0655$	+ 0,391 %

14. Povrchy podlah – standardní 90 % opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 4,80 \% \times 90 \% / 1,0655$	+ 3,514 %	
14. Povrchy podlah – standardní 10 % opotřebení: $16 / (16 + 24) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 4,80 \% \times 10 \% / 1,0655$	+ 0,180 %	
15. Vytápění – nadstandardní opotřebení: $16 / (16 + 14) \times 100 = 53,333 \%$ $53,333 \% \times 1,30 \% \times 1,54 / 1,0655$	+ 1,002 %	
16. Elektroinstalace – standardní 60 % opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 8,30 \% \times 60 \% / 1,0655$	+ 4,051 %	
16. Elektroinstalace – standardní 40 % opotřebení: $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% \times 8,30 \% \times 40 \% / 1,0655$	+ 1,994 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $27 / (27 + 23) \times 100 = 54,000 \%$ $54,000 \% \times 0,40 \% / 1,0655$	+ 0,203 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní 50 % opotřebení: $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 0,90 \% \times 50 \% / 1,0655$	+ 0,317 %	
18. Vnitřní vodovod – nadstandardní 50 % opotřebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$ $67,500 \% \times 0,90 \% \times 50 \% \times 1,54 / 1,0655$	+ 0,439 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní 70 % opotřebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 0,80 \% \times 70 \% / 1,0655$	+ 0,455 %	
19. Vnitřní kanalizace – nadstandardní 30 % opotřebení: $17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$ $34,000 \% \times 0,80 \% \times 30 \% \times 1,54 / 1,0655$	+ 0,118 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 0,40 \% / 1,0655$	+ 0,282 %	
23. Vnitřní hygienická vybavení – nadstandardní opotřebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$ $67,500 \% \times 2,20 \% \times 1,54 / 1,0655$	+ 2,146 %	
25. Ostatní – nadstandardní opotřebení: $14 / (14 + 16) \times 100 = 46,667 \%$ $46,667 \% \times 6,90 \% \times 1,54 / 1,0655$	+ 4,654 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 72,833 %	
Odpočet opotřebení: 41 192 318,73 Kč \times 72,833 %		- 30 001 601,50 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 11 190 717,23 Kč
Provozně-správní budova – zjištěná cena:		11 190 717,23 Kč

3.2. Objekt dílen a skladů

Předmětem ocenění je objekt dílen a skladů, který je součástí pozemku parc.č. St. 65/1 (jižní a východní část). Jedná se o čtyřpodlažní objekt členitého půdorysu se sedlovou střechou. Objekt využíván pro výrobu (brusírna, truhlárna, dílna údržby) a skladování, v části IV.NP je umístěna kuchyně s jídelnou. Základy objektu jsou betonové, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je dřevěný sedlový krov, střešní krytina je pozinkovaný plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové-přímé, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky a keramický obklad, vnější úprava povrchů je vápenocementová omítky (částečně opadaná), povrch podlah je betonový, PVC a keramická dlažba, vrata jsou kovová, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a kovová (jednoduchá a zdvojená), dveře jsou hladké do ocelových zárubní, hygienické vybavení je wc, umyvadlo, sprchy, rozvody studené a teplé vody, kanalizace provedena, vytápění je ústřední (radiátory) s plynovým kotlem, elektroinstalace 220/380 V, v provozní části je proveden rozvod stlačeného vzduchu a vzduchotechnika, objekt je chráněn zabezpečovacím zařízením s napojením na pult centralizované ochrany. Objekt je z roku 1900, v průběhu životnosti prováděna běžná údržba a stavební opravy, stavebně-technický stav je dobrý. Užitná plocha objektu je cca 3 771 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.PP	3,25 m	35,85×8,50+8,35×6,18+6,20×3,50+6,60×5,75	= 415,98 m ²
I.NP	3,50 m	53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20+6,20×3,50+6,60×5,75+27,55×7,70	= 1 309,21 m ²
II.NP	3,15 m	53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20+27,55×7,70	= 1 249,56 m ²
III.NP	3,40 m	53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20+27,55×7,70	= 1 249,56 m ²
IV.NP	2,95 m	27,55×7,70	= 212,14 m ²

Název	Výška	Zastavěná plocha	
Součet:	16,25 m		4 436,45 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,32 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	887,29 m ²

Obestavěný prostor OP:

I.PP	3,25 × (35,85×8,50+8,35×6,18+6,20×3,50+6,60×5,75)	=	1 351,93 m ³
I.NP	3,50 × (53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20)+4,98 × (6,20×3,50+6,60×5,75)+3,20×11,30×3,50+2,10×(11,75× 6,60+12,35×0,55)+2,85×27,55×7,70	=	4 836,32 m ³
II.NP	3,15 × (53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20+27,55×7,70)	=	3 936,12 m ³
III.NP	3,40 × (53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20+27,55×7,70)	=	4 248,51 m ³
IV.NP	2,95 × 27,55×7,70	=	625,80 m ³
Zastřešení	1,55×(53,10×13,60+35,85×7,35+8,35×6,20)+2,70×27,55 ×7,70	=	2 180,78 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	17 179,46 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní	
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní	
3. Stropy	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,80 %	Standardní	
11. Dveře	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	2,30 %	Standardní	
13. Okna	5,20 %	Standardní	80 %
			Nadstandardní 20 %
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní	
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní	
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní	70 %
			Nadstandardní 30 %
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	6,90 %	Nadstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	0,54 × 5,20 % × 20 %	+ 0,0056
15. Vytápění	0,54 × 1,30 %	+ 0,0070
19. Vnitřní kanalizace	0,54 × 0,80 % × 30 %	+ 0,0013
25. Ostatní	0,54 × 6,90 %	+ 0,0373

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **1,0512**

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 620,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0750	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9274	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	× 1,1434	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 1,0512	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1640	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 410,83 Kč/m³	
Základní cena upravená: 17 179,46 m ³ × 4 410,83 Kč/m ³	=	75 775 677,55 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní 77 %
opotřebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$
 $78,667 \% \times 9,40 \% \times 77 \% / 1,0512$ + 5,417 %
1. Základy včetně zemních prací – standardní 18 %
opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 9,40 \% \times 18 \% / 1,0512$ + 0,966 %
1. Základy včetně zemních prací – standardní 5 %
opotřebení: $62 / (62 + 88) \times 100 = 41,333 \%$
 $41,333 \% \times 9,40 \% \times 5 \% / 1,0512$ + 0,185 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní 77 %
opotřebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$
 $78,667 \% \times 20,30 \% \times 77 \% / 1,0512$ + 11,698 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní 18 %
opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 20,30 \% \times 18 \% / 1,0512$ + 2,086 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní 5 %

opotrebení: $62 / (62 + 88) \times 100 = 41,333 \%$		
$41,333 \% \times 20,30 \% \times 5 \% / 1,0512$	+	0,399 %
3. Stropy – standardní 77 %		
opotrebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$		
$78,667 \% \times 8,20 \% \times 77 \% / 1,0512$	+	4,725 %
3. Stropy – standardní 18 %		
opotrebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$		
$60,000 \% \times 8,20 \% \times 18 \% / 1,0512$	+	0,842 %
3. Stropy – standardní 5 %		
opotrebení: $62 / (62 + 88) \times 100 = 41,333 \%$		
$41,333 \% \times 8,20 \% \times 5 \% / 1,0512$	+	0,161 %
4. Krov, střecha – standardní 77 %		
opotrebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$		
$78,667 \% \times 10,20 \% \times 77 \% / 1,0512$	+	5,878 %
4. Krov, střecha – standardní 18 %		
opotrebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$		
$60,000 \% \times 10,20 \% \times 18 \% / 1,0512$	+	1,048 %
4. Krov, střecha – standardní 5 %		
opotrebení: $62 / (62 + 88) \times 100 = 41,333 \%$		
$41,333 \% \times 10,20 \% \times 5 \% / 1,0512$	+	0,201 %
5. Krytiny střech – standardní		
opotrebení: $27 / (27 + 33) \times 100 = 45,000 \%$		
$45,000 \% \times 2,90 \% / 1,0512$	+	1,241 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
opotrebení: $27 / (27 + 23) \times 100 = 54,000 \%$		
$54,000 \% \times 0,70 \% / 1,0512$	+	0,360 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 77 %		
opotrebení: $118 / (118 + 2) \times 100 = 98,333 \%$		
$98,333 \% \times 6,90 \% \times 77 \% / 1,0512$	+	4,970 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 18 %		
opotrebení: $90 / (90 + 30) \times 100 = 75,000 \%$		
$75,000 \% \times 6,90 \% \times 18 \% / 1,0512$	+	0,886 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 5 %		
opotrebení: $62 / (62 + 58) \times 100 = 51,667 \%$		
$51,667 \% \times 6,90 \% \times 5 \% / 1,0512$	+	0,170 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 95 %		
opotrebení: $90 / (90 + 10) \times 100 = 90,000 \%$		
$90,000 \% \times 3,90 \% \times 95 \% / 1,0512$	+	3,172 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 5 %		
opotrebení: $62 / (62 + 8) \times 100 = 88,571 \%$		
$88,571 \% \times 3,90 \% \times 5 \% / 1,0512$	+	0,164 %
10. Schody – standardní 60 %		
opotrebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$		
$78,667 \% \times 0,80 \% \times 60 \% / 1,0512$	+	0,359 %
10. Schody – standardní 40 %		
opotrebení: $62 / (62 + 88) \times 100 = 41,333 \%$		
$41,333 \% \times 0,80 \% \times 40 \% / 1,0512$	+	0,126 %

11. Dveře – standardní 60 % opotrebení: $90 / (90 + 10) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 3,20 \% \times 60 \% / 1,0512$	+ 1,644 %
11. Dveře – standardní 40 % opotrebení: $62 / (62 + 38) \times 100 = 62,000 \%$ $62,000 \% \times 3,20 \% \times 40 \% / 1,0512$	+ 0,755 %
12. Vrata – standardní opotrebení: $90 / (90 + 10) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 2,30 \% / 1,0512$	+ 1,969 %
13. Okna – standardní 80 % opotrebení: $62 / (62 + 8) \times 100 = 88,571 \%$ $88,571 \% \times 5,20 \% \times 80 \% / 1,0512$	+ 3,505 %
13. Okna – nadstandardní 20 % opotrebení: $13 / (13 + 47) \times 100 = 21,667 \%$ $21,667 \% \times 5,20 \% \times 20 \% \times 1,54 / 1,0512$	+ 0,330 %
14. Povrchy podlah – standardní 80 % opotrebení: $90 / (90 + 10) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 4,80 \% \times 80 \% / 1,0512$	+ 3,288 %
14. Povrchy podlah – standardní 20 % opotrebení: $62 / (62 + 8) \times 100 = 88,571 \%$ $88,571 \% \times 4,80 \% \times 20 \% / 1,0512$	+ 0,809 %
15. Vytápění – nadstandardní opotrebení: $62 / (62 + 8) \times 100 = 88,571 \%$ $88,571 \% \times 1,30 \% \times 1,54 / 1,0512$	+ 1,687 %
16. Elektroinstalace – standardní 60 % opotrebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 8,30 \% \times 60 \% / 1,0512$	+ 4,106 %
16. Elektroinstalace – standardní 40 % opotrebení: $32 / (32 + 8) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 8,30 \% \times 40 \% / 1,0512$	+ 2,527 %
17. Bleskosvod – standardní opotrebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$ $67,500 \% \times 0,40 \% / 1,0512$	+ 0,257 %
18. Vnitřní vodovod – standardní opotrebení: $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 0,90 \% / 1,0512$	+ 0,642 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní 70 % opotrebení: $52 / (52 + 8) \times 100 = 86,667 \%$ $86,667 \% \times 0,80 \% \times 70 \% / 1,0512$	+ 0,462 %
19. Vnitřní kanalizace – nadstandardní 30 % opotrebení: $17 / (17 + 23) \times 100 = 42,500 \%$ $42,500 \% \times 0,80 \% \times 30 \% \times 1,54 / 1,0512$	+ 0,149 %
21. Ohřev vody – standardní opotrebení: $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 0,40 \% / 1,0512$	+ 0,285 %
23. Vnitřní hygienická vybavení – standardní opotrebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$	

67,500 % × 2,20 % / 1,0512	+ 1,413 %	
25. Ostatní – nadstandardní opotřebení: 14 / (14 + 16) × 100 = 46,667 %		
46,667 % × 6,90 % × 1,54 / 1,0512	+ 4,717 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 73,599 %	
Odpočet opotřebení: 75 775 677,55 Kč × 73,599 %		- 55 770 140,92 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 20 005 536,63 Kč
Objekt dílen a skladů – zjištěná cena:		20 005 536,63 Kč

3.3. Montážní hala

Předmětem ocenění je montážní hala, která je součástí pozemku parc.č. St. 65/3. Jedná se o částečně podsklepený, jednopodlažní objekt se sklonitou střechou. Objekt využíván pro výrobu a montáž, k jižní části haly je přistavěna provozně propojená přístavba, kde je umístěna lakovna a dílna. Základy objektu jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou železobetonové montované plošné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je dřevěný sedlový krov, střešní krytina je živičná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky, vnější úprava povrchů je vápenocementová omítka (částečně opadaná), povrch podlah je betonový, vrata jsou kovová, okna jsou kovová zdvojená, dveře jsou ocelové, hygienické vybavení (umyvadla), rozvody studené a teplé vody, kanalizace provedena, vytápění je ústřední (radiátory) s plynovým kotlem, elektroinstalace 220/380 V, v hale proveden rozvod stlačeného vzduchu, v části objektu provedena vzduchotechnika, hala je chráněna zabezpečovacím zařízením s napojením na pult centralizované ochrany. Objekt je z roku 1963, v průběhu životnosti prováděna běžná údržba a stavební opravy, stavebně-technický stav je dobrý. Užitná plocha objektu je cca 727 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha
-------	-------	------------------

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
I.PP	2,10 m	12,55×6,30	=	79,07 m ²
I.NP	6,35 m	25,15×24,70+25,15×6,15	=	775,88 m ²
Součet:	8,45 m		=	854,95 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	5,96 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	427,48 m ²

Obestavěný prostor OP:

I.PP	2,10 × 12,55×6,30	=	166,04 m ³
I.NP	6,35 × (25,15×24,70)+5,30×25,15×6,15	=	4 764,42 m ³
Zastřešení	25,15×24,70×0,80/2	=	248,48 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 178,94 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	9,40 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	20,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Nadstandardní
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Standardní
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	6,90 %	Nadstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	0,54 × 5,20 %	+ 0,0281

15. Vytápění	0,54 × 1,30 %	+ 0,0070
25. Ostatní	0,54 × 6,90 %	+ 0,0373
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0724

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 620,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0030	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9354	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,7698	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0724	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1640	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 850,98 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 5 178,94 m ³ × 2 850,98 Kč/m ³			= 14 765 054,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 45 roků

Opotřebení: $100 \times 55 / (55 + 45) = 55,000 \%$

Odpočet opotřebení: 14 765 054,36 Kč × 55,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: - 8 120 779,90 Kč

= 6 644 274,46 Kč

Montážní hala – zjištěná cena:

6 644 274,46 Kč

3.4. Objekt slévárny

Předmětem ocenění je objekt slévárny, který je umístěn v jihovýchodní části pozemku parc.č. St. 65/1. Jedná se o nepodsklepený, dvoupodlažní objekt s plochou a pultovou střechou opatřenou světlíky. Většina objektu je využívána pro výrobu, část objektu ve II.NP je užívána jako kanceláře, šatny a sociální zařízení. Základy objektu jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je pultová a rovná střecha se světlíky, střešní krytina je živičná lepenka a pozinkovaný plech, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky a keramický obklad, vnější úprava povrchů je vápenocementová omítka, povrch podlah je betonový, PVC a keramická dlažba, vrata jsou kovová, okna jsou kovová a dřevěná (jednoduchá a zdvojená), dveře jsou hladké do ocelových zárubní, vstupní dveře jsou plastové, hygienické vybavení je wc, umyvadlo, sprchy, rozvody studené a teplé vody,

kanalizace provedena, vytápění je ústřední (radiátory) s plynovým kotlem, ohřev teplé vody je z plynového zásobníku, elektroinstalace 220/380 V, ve slévárně je instalován mostový jeřáb s jeřábovou dráhou o nosnosti 3 200 kg, hala je chráněna zabezpečovacím zařízením s napojením na pult centralizované ochrany. Objekt je z roku 1910, v roce 1978 a 1998 provedena přístavba a rekonstrukce objektu, stavebně-technický stav je dobrý. Užitná plocha objektu je cca 651 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: F. budovy pro průmysl a skladování s jeřábovými drahami

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.NP	8,20 m	15,95×5,85+4,65×2,15+14,75×11,65+15,9 5×13,30+9,55×6,30+13,05×6,80+8,70× 8,05	= 706,22 m ²
II.NP	3,20 m	9,55×6,30	= 60,17 m ²
Součet:	11,40 m		<u>766,39 m²</u>

Průměrná výška podlaží PVP:	=	7,81 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	383,20 m ²

Obestavěný prostor OP:

I.NP	2,70×15,95×5,85+3,15×4,65×2,15+8,20×14,75×11,65+8 ,20×15,95×13,30+3,10×9,55×6,30+4,00×13,05×6,80+8, 70×8,05×3,40	=	4 211,59 m ³
II.NP	3,20×9,55×6,30	=	192,53 m ³
Zastřešení	15,95×5,85×4,55/2+10,00×3,55×1,55×2,00	=	322,32 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>4 726,44 m³</u>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	10,30 %	Standardní	
2. Svislé nosné konstrukce	21,30 %	Standardní	
3. Stropy	8,40 %	Standardní	
4. Krov, střecha	10,10 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,80 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,80 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,80 %	Standardní	
11. Dveře	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	2,30 %	Standardní	
13. Okna	5,10 %	Standardní	85 %
		Nadstandardní	15 %
14. Povrchy podlah	4,70 %	Standardní	
15. Vytápění	1,30 %	Nadstandardní	
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Nadstandardní	
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Nadstandardní	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Nadstandardní	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,40 %	Nadstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$0,54 \times 5,10 \% \times 15 \%$	+ 0,0041
15. Vytápění	$0,54 \times 1,30 \%$	+ 0,0070
18. Vnitřní vodovod	$0,54 \times 0,90 \% \times 92 \%$	+ 0,0045
	$0,54 \times 0,90 \% \times 8 \%$	+ 0,0004
19. Vnitřní kanalizace	$0,54 \times 0,80 \% \times 92 \%$	+ 0,0040
	$0,54 \times 0,80 \% \times 8 \%$	+ 0,0003
23. Vnitřní hygienická vybavení	$0,54 \times 2,20 \%$	+ 0,0119
25. Ostatní	$0,54 \times 5,40 \%$	+ 0,0292
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0614

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 731,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0750

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :$	\times	0,9372	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / PVP) \geq 0,6 :$	\times	0,6585	
Koeficient vybavení stavby $K_4:$	\times	1,0614	
Polohový koeficient $K_5:$	\times	1,0500	
Koeficient změny cen staveb $K_i:$	\times	2,1640	
Základní jednotková cena upravená:	$=$	2 769,61 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 4 726,44 m ³ \times 2 769,61 Kč/m ³	$=$		13 090 395,49 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní 83 %
opotrebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$
 $72,000 \% \times 10,30 \% \times 83 \% / 1,0614$ + 5,799 %
1. Základy včetně zemních prací – standardní 9 %
opotrebení: $40 / (40 + 110) \times 100 = 26,667 \%$
 $26,667 \% \times 10,30 \% \times 9 \% / 1,0614$ + 0,233 %
1. Základy včetně zemních prací – standardní 8 %
opotrebení: $20 / (20 + 130) \times 100 = 13,333 \%$
 $13,333 \% \times 10,30 \% \times 8 \% / 1,0614$ + 0,104 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní 83 %
opotrebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$
 $72,000 \% \times 21,30 \% \times 83 \% / 1,0614$ + 11,993 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní 9 %
opotrebení: $40 / (40 + 110) \times 100 = 26,667 \%$
 $26,667 \% \times 21,30 \% \times 9 \% / 1,0614$ + 0,482 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní 8 %
opotrebení: $20 / (20 + 130) \times 100 = 13,333 \%$
 $13,333 \% \times 21,30 \% \times 8 \% / 1,0614$ + 0,214 %
3. Stropy – standardní 83 %
opotrebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$
 $72,000 \% \times 8,40 \% \times 83 \% / 1,0614$ + 4,729 %
3. Stropy – standardní 9 %
opotrebení: $40 / (40 + 110) \times 100 = 26,667 \%$
 $26,667 \% \times 8,40 \% \times 9 \% / 1,0614$ + 0,190 %
3. Stropy – standardní 8 %
opotrebení: $40 / (40 + 110) \times 100 = 26,667 \%$
 $26,667 \% \times 8,40 \% \times 8 \% / 1,0614$ + 0,169 %
4. Krov, střecha – standardní 83 %
opotrebení: $108 / (108 + 22) \times 100 = 83,077 \%$
 $83,077 \% \times 10,10 \% \times 83 \% / 1,0614$ + 6,561 %
4. Krov, střecha – standardní 9 %
opotrebení: $40 / (40 + 90) \times 100 = 30,769 \%$
 $30,769 \% \times 10,10 \% \times 9 \% / 1,0614$ + 0,264 %
4. Krov, střecha – standardní 8 %
opotrebení: $20 / (20 + 110) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 10,10 \% \times 8 \% / 1,0614$ + 0,117 %
5. Krytiny střech – standardní 92 %

opotrebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 2,80 \% \times 92 \% / 1,0614$	+ 1,942 %
5. Krytiny střech – standardní 8 % opotrebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 2,80 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,084 %
6. Klempířské konstrukce – standardní 92 % opotrebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 0,70 \% \times 92 \% / 1,0614$	+ 0,485 %
6. Klempířské konstrukce – standardní 8 % opotrebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 0,70 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,021 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 83 % opotrebení: $108 / (108 + 12) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 6,80 \% \times 83 \% / 1,0614$	+ 4,786 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 9 % opotrebení: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 6,80 \% \times 9 \% / 1,0614$	+ 0,288 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 8 % opotrebení: $20 / (20 + 60) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 6,80 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,128 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 92 % opotrebení: $40 / (40 + 20) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 3,80 \% \times 92 \% / 1,0614$	+ 2,196 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 8 % opotrebení: $20 / (20 + 40) \times 100 = 33,333 \%$ $33,333 \% \times 3,80 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,095 %
10. Schody – standardní 91 % opotrebení: $108 / (108 + 42) \times 100 = 72,000 \%$ $72,000 \% \times 0,80 \% \times 91 \% / 1,0614$	+ 0,494 %
10. Schody – standardní 9 % opotrebení: $40 / (40 + 110) \times 100 = 26,667 \%$ $26,667 \% \times 0,80 \% \times 9 \% / 1,0614$	+ 0,018 %
11. Dveře – standardní 83 % opotrebení: $108 / (108 + 12) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 3,20 \% \times 83 \% / 1,0614$	+ 2,252 %
11. Dveře – standardní 9 % opotrebení: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 3,20 \% \times 9 \% / 1,0614$	+ 0,136 %
11. Dveře – standardní 8 % opotrebení: $20 / (20 + 60) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 3,20 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,060 %
12. Vrata – standardní opotrebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 2,30 \% / 1,0614$	+ 1,734 %
13. Okna – standardní 85 % opotrebení: $108 / (108 + 12) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 5,10 \% \times 85 \% / 1,0614$	+ 3,676 %

13. Okna – nadstandardní 15 % opotřebení: $20 / (20 + 40) \times 100 = 33,333 \%$ $33,333 \% \times 5,10 \% \times 15 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 0,370 %	
14. Povrchy podlah – standardní 83 % opotřebení: $108 / (108 + 12) \times 100 = 90,000 \%$ $90,000 \% \times 4,70 \% \times 83 \% / 1,0614$	+ 3,308 %	
14. Povrchy podlah – standardní 9 % opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 4,70 \% \times 9 \% / 1,0614$	+ 0,319 %	
14. Povrchy podlah – standardní 8 % opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 4,70 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,142 %	
15. Vytápění – nadstandardní opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 1,30 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 0,754 %	
16. Elektroinstalace – standardní 92 % opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 8,30 \% \times 92 \% / 1,0614$	+ 5,755 %	
16. Elektroinstalace – standardní 8 % opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 8,30 \% \times 8 \% / 1,0614$	+ 0,250 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 0,40 \% / 1,0614$	+ 0,301 %	
18. Vnitřní vodovod – nadstandardní 92 % opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 0,90 \% \times 92 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 0,961 %	
18. Vnitřní vodovod – nadstandardní 8 % opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 0,90 \% \times 8 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 0,042 %	
19. Vnitřní kanalizace – nadstandardní 92 % opotřebení: $40 / (40 + 20) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 0,80 \% \times 92 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 0,712 %	
19. Vnitřní kanalizace – nadstandardní 8 % opotřebení: $20 / (20 + 40) \times 100 = 33,333 \%$ $33,333 \% \times 0,80 \% \times 8 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 0,031 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 0,40 \% / 1,0614$	+ 0,207 %	
23. Vnitřní hygienická vybavení – nadstandardní opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 2,20 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 1,756 %	
25. Ostatní – nadstandardní opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 5,40 \% \times 1,54 / 1,0614$	+ 4,309 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 68,467 %	
Odpčet opotřebení: 13 090 395,49 Kč × 68,467 %		<u>– 8 962 601,08 Kč</u>

Cena po odečtení opotřebení: = 4 127 794,41 Kč

Objekt slévárny – zjištěná cena: 4 127 794,41 Kč

3.5. Sklad hutního materiálu

Předmětem ocenění je sklad hutního materiálu, který je umístěn v jihozápadním okraji pozemku parc.č. 65/1, za montážní halou (součást pozemku parc.č. St. 65/3). Budova skladu není řádně zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní objekt se sedlovou střechou o nízkém sklonu. Objekt využíván ke skladování hutního materiálu a drobné výrobě. Základy objektu jsou železobetonové, svislé nosné konstrukce jsou ŽB montované, střešní konstrukce je sedlová, střešní krytina je živičná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky, vnější úprava povrchů je vápenocementová omítka, povrch podlah je betonový, vrata jsou kovová, okna jsou kovová (jednoduchá), dveře jsou kovové, vytápění je infra zářiči (plyn), elektroinstalace 220/380 V, ve skladu je instalován mostový jeřáb s jeřábovou dráhou o nosnosti 2 000 kg, sklad je chráněn zabezpečovacím zařízením s napojením na pult centralizované ochrany. Objekt je z roku 1971, většina konstrukcí je v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užiténá plocha objektu je cca 324 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: F. budovy pro průmysl a skladování s jeřábovými drahami

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,164

Podlaží:

I.NP

Výška: = 6,75 m

Zastavěná plocha: 30,35×12,55 = 380,89 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 6,75 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 380,89 m²

Obestavěný prostor OP:

I.NP 6,85×30,35×12,55 = 2 609,11 m³

Zastřešení 30,35×12,55×0,55/2 = 104,75 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 2 713,86 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	10,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	21,30 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,10 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,80 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	2,30 %	Standardní
13. Okna	5,10 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,70 %	Standardní
15. Vytápění	1,30 %	Standardní
16. Elektroinstalace	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,90 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,80 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Standardní
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,40 %	Nadstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$0,54 \times 5,40 \%$	+ 0,0292

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 1,0252

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 731,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9373
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,7148
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0252
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1640	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 696,16 Kč/m ³	
Základní cena upravená:		$2\,713,86\text{ m}^3 \times 2\,696,16\text{ Kč/m}^3$	= 7 317 000,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 47 roků

Předpokládaná další životnost: 53 roků

Opotřebení: $100 \times 47 / (47 + 53) = 47,000\%$

Odpočet opotřebení: $7\,317\,000,78\text{ Kč} \times 47,000\%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	3 438 990,37 Kč
	=	3 878 010,41 Kč

Sklad hutního materiálu – zjištěná cena:

3 878 010,41 Kč

3.6. Sklad hořlavin

Předmětem ocenění je sklad hořlavin, který je umístěn v severozápadní části pozemku parc.č. St. 65/1 a na části pozemku parc.č. 344/18. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní objekt s pultovou střechou a rampou. Budova skladu není řádně zapsána v katastru nemovitostí. Objekt je využíván pro skladování. Základy objektu jsou železobetonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je pultová střecha, střešní krytina je živičná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky, vnější úprava povrchů je vápenocementová omítka, povrch podlah je betonový, vrata jsou kovová, dveře jsou kovové, elektroinstalace 220/380 V provedena, objekt bez vytápění a dalšího vybavení. Objekt je z roku 1988, většina konstrukcí je v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užitná plocha objektu je cca 132 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška:

Zastavěná plocha: 22,45×6,90

	=	4,50 m
		154,91 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	4,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	154,91 m ²

Obestavěný prostor OP:

I.NP	4,50×22,45×6,90	=	697,07 m ³
Podezdívka	1,00×22,45×6,90	=	154,91 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	851,98 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	<u>1,0000</u>
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9626
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 435,12 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 851,98 m ³ × 3 435,12 Kč/m ³	=		2 926 653,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 70 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 70) = 30,000 \%$

Odpočet opotřebení: 2 926 653,54 Kč × 30,000 %

– 877 996,06 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **2 048 657,48 Kč**

Sklad hořavin – zjištěná cena:

2 048 657,48 Kč

3.7. Objekt sociálního zázemí s kotelnou

Předmětem ocenění je objekt sociálního zázemí s kotelnou, který je součástí pozemku parc.č. St. 68, objekt je umístěn v severovýchodní části areálu. Jedná se o podsklepený, částečně dvoupodlažní objekt s pultovou střechou opatřenou světlíky. Objekt je využíván jako sociální zázemí pro zaměstnance (šatny, sprchy, wc), sklady a původní kotelná na uhlí (již nevyužívaná). Základy objektu jsou železobetonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je pultová se světlíky, střešní krytina je živičná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové, vnitřní úprava povrchů jsou vápenné omítky a keramický obklad, vnější úprava povrchů je vápenocementová omítky (částečně opadaná), povrch podlah je betonový, PVC a keramická dlažba, vrata jsou kovová, okna jsou kovová a plastová, dveře jsou hladké do ocelových zárubní, hygienické vybavení je wc, umyvadla, sprchy, rozvody studené a teplé vody, kanalizace provedena, vytápění je ústřední (radiátory) s kotlem na plyn, ohřev teplé vody je z plynových zásobníků, elektroinstalace 220/380 V. Objekt je z roku 1900, v průběhu životnosti provedeny stavební úpravy a rekonstrukce, k datu ocenění zjištěn havarijný stav části kotelny (propad střešní konstrukce, zatékání do objektu), část sociálního zázemí je v dobrém stavebně-technickém stavu. Užitná plocha objektu je cca 613 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: B₂. budovy nebytové ostatní

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9.1 budovy ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.PP	2,35 m	16,20×10,75	=	174,15 m ²
I.NP	4,90 m	16,20×9,30+16,50×9,15+16,50×5,70	=	395,69 m ²
II.NP	3,20 m	16,50×9,15	=	150,98 m ²
Součet:	10,45 m			720,82 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,93 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 240,27 m²

Obestavěný prostor OP:

I.PP	2,35 × 16,20×10,75	=	409,25 m ³
I.NP	4,90 × (16,20×9,30+16,50×9,15+16,50×5,70)+0,65×395,69– 0,65×174,15	=	2 082,86 m ³
II.NP	3,20 × 16,50×9,15	=	483,12 m ³
Zastřešení	(16,20×9,30+16,50×9,15+16,50×5,70)×1,65/2	=	326,44 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 301,67 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	7,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	21,80 %	Standardní
3. Stropy	11,90 %	Standardní
4. Krov, střecha	5,40 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,80 %	Standardní
10. Schody	2,30 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,30 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,10 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	2,90 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,60 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	3,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9870

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 830,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9475	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8344	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9870	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 663,71 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 3 301,67 m ³ × 4 663,71 Kč/m ³	=		15 398 031,40 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$
 $78,667 \% \times 7,20 \% / 0,9870$ + 5,739 %
- Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$
 $78,667 \% \times 21,80 \% / 0,9870$ + 17,375 %
- Stropy – standardní
opotřebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$
 $78,667 \% \times 11,90 \% / 0,9870$ + 9,485 %
- Krov, střecha – standardní
opotřebení: $118 / (118 + 32) \times 100 = 78,667 \%$
 $78,667 \% \times 5,40 \% / 0,9870$ + 4,304 %
- Krytiny střech – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$
 $80,000 \% \times 2,00 \% / 0,9870$ + 1,621 %
- Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$
 $80,000 \% \times 0,60 \% / 0,9870$ + 0,486 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $68 / (68 + 12) \times 100 = 85,000 \%$

	$85,000 \% \times 5,80 \% / 0,9870$	+ 4,995 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 3,10 \% / 0,9870$	+ 2,513 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 2,80 \% / 0,9870$	+ 2,270 %
10. Schody – standardní	opotřebení: $68 / (68 + 82) \times 100 = 45,333 \%$	
	$45,333 \% \times 2,30 \% / 0,9870$	+ 1,056 %
11. Dveře – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 3,30 \% / 0,9870$	+ 2,675 %
13. Okna – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 5,30 \% / 0,9870$	+ 4,296 %
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 2,30 \% / 0,9870$	+ 1,864 %
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$	
	$32,500 \% \times 4,30 \% / 0,9870$	+ 1,416 %
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 5,20 \% / 0,9870$	+ 4,215 %
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 0,30 \% / 0,9870$	+ 0,243 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$	
	$50,000 \% \times 3,10 \% / 0,9870$	+ 1,570 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$	
	$50,000 \% \times 2,90 \% / 0,9870$	+ 1,469 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$	
	$50,000 \% \times 0,30 \% / 0,9870$	+ 0,152 %
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$	
	$50,000 \% \times 1,60 \% / 0,9870$	+ 0,811 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $13 / (13 + 27) \times 100 = 32,500 \%$	
	$32,500 \% \times 3,80 \% / 0,9870$	+ 1,251 %
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 3,40 \% / 0,9870$	+ 2,756 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 72,562 %

Odpočet opotřebení: 15 398 031,40 Kč × 72,562 %	–	11 173 119,54 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	4 224 911,86 Kč

Objekt sociálního zázemí s kotelnou – zjištěná cena: 4 224 911,86 Kč

3.8. Objekt vrátnice

Předmětem ocenění je objekt vrátnice, který je umístěn při hlavním vjezdu do areálu, na pozemku parc.č. 54/2. Jedná se o podsklepený, jednopodlažní objekt s plochou střechou. Objekt využíván pro zaměstnance ostrahy areálu. Budova vrátnice není řádně zapsána v katastru nemovitostí. Základy objektu jsou železobetonové, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem, střešní konstrukce je plochá střecha, střešní krytina je živичná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní úprava povrchů je vápenná omítka a keramický obklad, vnější úprava povrchů je břizolit, povrch podlah je keramická dlažba, dveře jsou plastové, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, hygienické vybavení je wc, kanalizace provedena, vytápění je el. přímotopy, elektroinstalace 220/380 V. Objekt je z roku 1966, v průběhu životnosti provedeny stavební úpravy a rekonstrukce, stavebně-technický stav je velmi dobrý. Užitná plocha objektu je cca 34 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svíslá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Výška:

Zastavěná plocha: 9,20×4,40	=	3,80 m
		40,48 m ²

Obestavěný prostor OP:

Obestavěný prostor	9,20×4,40×3,80	=	153,82 m ³
--------------------	----------------	---	-----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 811,38 Kč/m³
Základní cena upravená: 153,82 m ³ × 2 811,38 Kč/m ³	=	432 446,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 52 roků

Předpokládaná další životnost: 48 roků

Opotřebení: $100 \times 52 / (52 + 48) = 52,000 \%$

Odpočet opotřebení: 432 446,47 Kč × 52,000 %

	–	224 872,16 Kč
--	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	207 574,31 Kč
---	----------	----------------------

Vrátnice – zjištěná cena:	207 574,31 Kč
----------------------------------	----------------------

3.9. Plechový sklad u montážní haly

Předmětem ocenění je plechový sklad, který je umístěn u montážní haly, v severozápadní části pozemku parc.č. St. 65/1. Sklad užíván pro skladování a garážování. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní objekt se sedlovou střechou o nízkém sklonu. Základy objektu jsou železobetonové, svíslá nosná konstrukce je ocelová, opláštění provedeno vlnitým plechem, krov je z ocelových vazníků, střešní krytina je pozinkovaný plech, klempířské

konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, úprava povrchů je nátěr, vrata jsou kovová, okna jsou kovová (jednoduchá), podlaha je betonová, elektroinstalace 220 V. Objekt je z roku 1971, většina konstrukcí v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užiténá plocha objektu je cca 61 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–F

Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,788

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Výška:

3,20 m

Zastavěná plocha: 10,05×6,15

= 61,81 m²

Obestavěný prostor OP:

I.NP 3,20 × 10,05×6,15

= 197,78 m³

Zastřešení 10,05×6,15×0,95/2

= 29,36 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 227,14 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,90 %	Standardní
3. Stropy	21,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina	11,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,00 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,70 %	Standardní
10. Okna	1,40 %	Standardní
11. Podlahy	10,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄:

1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 21,20 \%$	- 0,2120
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,7880

Ocenění:

Základní jednotková cena		970,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,7880	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1420	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 719,12 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$227,14 \text{ m}^3 \times 1 719,12 \text{ Kč/m}^3$	=	390 480,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 47 roků

Předpokládaná další životnost: 33 roků

Opotřebení: $100 \times 47 / (47 + 33) = 58,750 \%$

Odpočet opotřebení: $390 480,92 \text{ Kč} \times 58,750 \%$ - 229 407,54 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **161 073,38 Kč**

Plechový sklad u montážní haly – zjištěná cena: **161 073,38 Kč**

3.10. Sklad plynů

Předmětem ocenění je zděný sklad plynů, který je umístěn u skladu hořlavín, v severozápadní části pozemku parc.č. St. 65/1. Objekt užíván pro skladování technických plynů. Budova skladu plynů není řádně zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní, zděný sklad s plochou střechou. Základy objektu jsou železobetonové, svislá nosná konstrukce je zděná, střešní konstrukce je pultová, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní úprava povrchů je vápenná omítka, vnější úprava povrchů je bříazolit, dveře jsou kovové, okna jsou kovová (jednoduchá), podlaha je betonová, elektroinstalace 220 V. Objekt je z roku 1956, většina konstrukcí v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užitná plocha objektu je cca 22 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Výška:

2,50 m

Zastavěná plocha: 7,35×3,50

= 25,73 m²

Obestavěný prostor OP:

Obestavěný 2,50 × 7,35×3,50

prostor

= 64,31 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄:

1,0000

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena

1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄:

× 1,0000

Polohový koeficient K₅:

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,1420

Základní jednotková cena upravená:

= 2 811,38 Kč/m³

Základní cena upravená: 64,31 m³ × 2 811,38 Kč/m³

= 180 799,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 62 roků

Předpokládaná další životnost: 38 roků

Opotřebení: 100 × 62 / (62 + 38) = 62,000 %

Odpočet opotřebení: 180 799,85 Kč × 62,000 %	–	112 095,91 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	68 703,94 Kč

Sklad plynů – zjištěná cena: 68 703,94 Kč

3.11. Ocelový přístřešek u objektu sociálního zázemí

Předmětem ocenění je ocelový přístřešek, který je umístěn na pozemcích parc.č. St. 66 a St. 67. Ocelový přístřešek je užíván pro skladování. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní, ocelový přístřešek s pultovou střechou. Základy objektu jsou železobetonové, svislá nosná konstrukce jsou ocelové sloupy, opláštění provedeno pouze z uliční strany (severovýchodní část), střešní konstrukce z ocelových vazníků, střešní krytina je pozinkovaný plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, podlaha betonová, ostatní vybavení není. Objekt je z roku 1988, většina konstrukcí v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užiténá plocha objektu je cca 316 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..2 haly pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška: 5,35 m

Zastavěná plocha: $11,75 \times 8,50 + 11,85 \times 11,85 + 7,50 \times 2,80 + 10,05 \times 3,20 + 11,00 \times 4,25 / 2 = 316,83 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: = 5,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 316,83 m²

Obestavěný prostor OP:

I.NP $5,45 \times (11,75 \times 8,50 + 11,85 \times 11,85 + 7,50 \times 2,80 + 10,05 \times 3,20 + 11,00 \times 4,25 / 2) = 1\,726,74 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	12,20 %	Standardní	
2. Svislé nosné konstrukce	29,30 %	Standardní	60 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
		Nevyskytuje se	40 %
3. Stropy	8,90 %	Nevyskytuje se	
4. Krov, střecha	11,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se	
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,20 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata	2,30 %	Nevyskytuje se	
13. Okna	4,30 %	Nevyskytuje se	
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	4,70 %	Nadstandardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	6,20 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé nosné konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 29,30 \% \times 40 \%$	- 0,1172
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,90 \%$	- 0,0890
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	- 0,0610
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	- 0,0070
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	- 0,0220
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	- 0,0430
16. Elektroinstalace	$0,54 \times 4,70 \%$	+ 0,0254

25. Ostatní -0,54 × 1,852 × 6,20 % - 0,0620

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,6012

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 599,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9480	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9408	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,8234	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,6012	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 568,52 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 1 726,74 m ³ × 1 568,52 Kč/m ³	=		2 708 426,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: 100 × 30 / (30 + 20) = 60,000 %

Odpočet opotřebení: 2 708 426,22 Kč × 60,000 % - 1 625 055,73 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: 1 083 370,49 Kč

Ocelový přístřešek u objektu sociálního zázemí – zjištěná cena:

1 083 370,49 Kč

3.12. Ocelový přístřešek u kotelny

Předmětem ocenění je ocelový přístřešek, který je umístěn u kotelny, na pozemku parc.č. St. 69. Ocelový přístřešek v minulosti užíván pro skladování uhlí, po odstavení kotelny na tuhá paliva je užíván ke skladování. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní, ocelový přístřešek s pultovou střechou. Základy objektu jsou železobetonové, svislá nosná konstrukce jsou ocelové sloupy, opláštění vlnitým plechem provedeno pouze z uliční strany (severovýchodní část), střešní konstrukce z ocelových vazníků, střešní krytina je pozinkovaný plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, podlaha betonová, ostatní vybavení není. Objekt je z roku 1982, většina konstrukcí v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užité plocha objektu je cca 246 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..2 haly pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška:

6,25 m

Zastavěná plocha: 17,90×10,15+15,45×4,15 = 245,80 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 6,25 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 245,80 m²

Obestavěný prostor OP:

Obestavěný prostor 6,35×(17,90×10,15+15,45×4,15) = 1 560,85 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	12,20 %	Standardní	
2. Svislé nosné konstrukce	29,30 %	Standardní	60 %
			Nevyskytuje se 40 %
3. Stropy	8,90 %	Nevyskytuje se	
4. Krov, střecha	11,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,20 %	Standardní	
12. Vrata	2,30 %	Nevyskytuje se	
13. Okna	4,30 %	Nevyskytuje se	
14. Povrchy podlah	4,80 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	4,70 %	Nadstandardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	6,20 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé nosné konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 29,30 \% \times 40 \%$	- 0,1172
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,90 \%$	- 0,0890
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	- 0,0070
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	- 0,0430
16. Elektroinstalace	$0,54 \times 4,70 \%$	+ 0,0254
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 6,20 \%$	- 0,0620
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6842

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 599,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9480	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9469	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,7480	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,6842	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 632,11 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$1\,560,85\text{ m}^3 \times 1\,632,11\text{ Kč/m}^3$	=	2 547 478,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 36 roků**Předpokládaná další životnost:** 24 rokůOpotřebení: $100 \times 36 / (36 + 24) = 60,000 \%$ Odpočet opotřebení: $2\,547\,478,89\text{ Kč} \times 60,000 \%$ **Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r} - \\ \hline 1\,528\,487,33\text{ Kč} \\ = \\ \hline 1\,018\,991,56\text{ Kč} \end{array}$$

Ocelový přístřešek u kotelny – zjištěná cena:**1 018 991,56 Kč**

3.13. Přístřešek u skladu hutního materiálu

Předmětem ocenění je zděný přístřešek, který je umístěn u skladu hutního materiálu, při jižním okraji pozemku parc.č. St. 65/1. Přístřešek je užíván pro skladování. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní, zděný přístřešek s pultovou střechou. Základy objektu jsou železobetonové, svislá nosná konstrukce je cihelné zdivo a dřevěné trámy, opláštění provedeno pouze z jižní strany, střešní konstrukce z dřevěných trámů, střešní krytina je pozinkovaný plech, podlaha betonová, ostatní vybavení není. Objekt je z roku 1978, většina konstrukcí v původním stavu, stavebně-technický stav je dobrý. Užité plocha objektu je cca 56 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,498

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Výška:

5,20 m

Zastavěná plocha: 10,80×5,20

= 56,16 m²

Obestavěný prostor OP:

Obestavěný 10,80×5,20×5,20

prostor

= 292,03 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní	60 %
			Nevyskytuje se 40 %
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se	
4. Krov	7,30 %	Standardní	
5. Krytina	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Nevyskytuje se	
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 1,852 \times 31,80 \% \times 40 \%$	- 0,1272
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	- 0,1980
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	- 0,0610
9. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	- 0,0300
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	- 0,0110
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,4978

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,4978
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	1 399,50 Kč/m³
Základní cena upravená: 292,03 m ³ × 1 399,50 Kč/m ³	=	408 695,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 40) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení: 408 695,99 Kč × 50,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **204 347,99 Kč**

Přístřešek u skladu hutního materiálu – zjištěná cena: **204 347,99 Kč**

3.14. Přístřešek na kola

Předmětem ocenění je otevřený přístřešek na kola, který je umístěn při hlavním vjezdu do areálu. Jedná se o otevřený objekt s pultovou střechou, který je užíván pro odstavení jízdních kol. Objekt je z roku 1971, stavebně-technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Výška:

2,70 m

Zastavěná plocha: 12,10×4,05

= 49,01 m²

Obestavěný prostor OP:

Obestavěný 2,70 × 12,10×4,05

prostor

= 132,31 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov	33,50 %	Standardní
5. Krytina	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄:

1,0000

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 686,82 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 132,31 m ³ × 1 686,82 Kč/m ³	=		223 183,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 47 roků

Předpokládaná další životnost: 13 roků

Opotřebení: $100 \times 47 / (47 + 13) = 78,333 \%$

Odpočet opotřebení: 223 183,15 Kč × 78,333 %

– 174 826,06 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **48 357,09 Kč**

Přístřešek na kola – zjištěná cena:

48 357,09 Kč

3.15. Zpevněné plochy betonové

Předmětem ocenění jsou zpevněné betonové plochy, které jsou provedeny v rámci oceňovaného areálu, stáří je cca 45 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní (silnice)

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika: montovaný betonový

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211123 Parkoviště u dálnic a silnic

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.4 plochy charakteru pozemních komunikací

Koeficient změny ceny stavby: 2,301

Množství: 866,00 m²

Ocenění

Základní jednotková cena:		875,- Kč/m ²	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3010	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 114,04 Kč/m ²	
Základní cena upravená: 866,00 m ² × 2 114,04 Kč/m ²	=		1 830 758,64 Kč
Cena stavby:	=		1 830 758,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení: $100 \times 45 / (45 + 35) = 56,250 \%$

Odpočet opotřebení: 1 830 758,64 Kč × 56,250 %	–	1 029 801,74 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	800 956,90 Kč

Zpevněné plochy betonové – zjištěná cena: 800 956,90 Kč

3.16. Zpevněné plochy asfaltové

Předmětem ocenění jsou zpevněné asfaltové plochy, které jsou provedeny v rámci oceňovaného areálu, stáří je cca 45 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní (silnice)

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika: z kameniva obalovaného živicí

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211123 Parkoviště u dálnic a silnic

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.4 plochy charakteru pozemních komunikací

Koeficient změny ceny stavby: 2,301

Množství: 872,00 m²

Ocenění

Základní jednotková cena:		1 081,- Kč/m ²	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3010	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 611,75 Kč/m²	
Základní cena upravená: 872,00 m ² × 2 611,75 Kč/m ²			= 2 277 446,- Kč
Cena stavby:			= 2 277 446,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení: $100 \times 45 / (45 + 35) = 56,250 \%$

Odpočet opotřebení: 2 277 446,- Kč × 56,250 %	–	1 281 063,38 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	996 382,62 Kč

Zpevněné plochy asfaltové – zjištěná cena: 996 382,62 Kč

3.17. Zpevněné plochy asfaltové – komunikace v areálu

Předmětem ocenění jsou zpevněné asfaltové plochy, které jsou provedeny v rámci oceňovaného areálu, stáří je cca 23 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní (silnice)

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika: dlážděný

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211123 Parkoviště u dálnic a silnic

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.4 plochy charakteru pozemních komunikací

Koeficient změny ceny stavby: 2,301

Množství: 298,00 m²

Ocenění

Základní jednotková cena:	1 075,- Kč/m ²	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,3010	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 597,25 Kč/m²	
Základní cena upravená: 298,00 m ² × 2 597,25 Kč/m ²		= 773 980,50 Kč
Cena stavby:		= 773 980,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 57 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 57) = 28,750 \%$

Odpočet opotřebení: 773 980,50 Kč × 28,750 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **551 461,11 Kč**

Zpevněné plochy asfaltové - komunikace v areálu – zjištěná cena:

551 461,11 Kč

3.18. Rampa u skladu hořlavin

Předmětem ocenění je rampa u skladu hořlavin, stáří rampy je 30 let, stavebně-technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt: Nástupiště a rampy

Materiálová konstrukce krytu: monolitický

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1241 Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.3 nástupiště a rampy

Koeficient změny ceny stavby: 2,160

Množství: 35,50 m²

Ocenění

Základní jednotková cena:		3 950,- Kč/m ²	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1600	
Základní jednotková cena upravená:	=	8 958,60 Kč/m ²	
Základní cena upravená: 35,50 m ² × 8 958,60 Kč/m ²			= 318 030,30 Kč
Cena stavby:			= 318 030,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 50) = 37,500 \%$

Odpočet opotřebení: 318 030,30 Kč × 37,500 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **198 768,94 Kč**

Rampa u skladu hořlavin – zjištěná cena: **198 768,94 Kč**

3.19. Komín

Předmětem ocenění je zděný komín, který je umístěn při jihovýchodním okraji pozemku parc.č. St. 65/1, komín je z roku 1910, stavebně-technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače

Objekt: Komíny vysoké a kouřové kanály

Konstrukční charakteristika: zděná z cihel, tvárnic nebo bloků

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2301 Stavby důlní a pro těžbu

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.61.1 komíny vysoké a kanály kouřové

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Množství: $3,14 \times 25 / 3 \times (2,10 \times 2,10 + 2,10) \times (0,80 + 0,80 \times 0,80) = 245,30 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní jednotková cena:		1 670,- Kč/m ³	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3330	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 090,92 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 245,30 m ³ × 4 090,92 Kč/m ³			= 1 003 489,59 Kč
Cena stavby:			= 1 003 502,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 108 roků

Předpokládaná další životnost: 22 roků

Opotřebení: $100 \times 108 / (108 + 22) = 83,077 \%$

Odpočet opotřebení: 1 003 502,68 Kč × 83,077 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: – 833 679,92 Kč

= 169 822,76 Kč

Komín – zjištěná cena:

169 822,76 Kč

3.20. Oplocení areálu

Předmětem ocenění je oplocení z vlnitého plechu, stáří oplocení je 39 let, stavebně-technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek: 424,00 m² PP

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,370

Ocenění

Základní cena: 424,00 m² PP × 645,- Kč/m² PP 273 480,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3700

Cena stavby: = **680 554,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 39 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 39 / (39 + 21) = 65,000 \%$

Odpočet opotřebení: 680 554,98 Kč × 65,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: – 442 360,74 Kč

= 238 194,24 Kč

Oplocení z vlnitého plechu – zjištěná cena:

238 194,24 Kč

3.21. Vjezdová brána

Předmětem ocenění jsou dvě ocelové brány, které jsou provedeny při vjezdu do areálu, stáří je 39 let, stavebně-technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 2 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,370

Ocenění

Základní cena: 2 ks × 3 700,— Kč/ks 7 400,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3700

Cena stavby: **= 18 414,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 39 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 39 / (39 + 21) = 65,000 \%$

Odpočet opotřebení: 18 414,90 Kč × 65,000 % — 11 969,69 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 6 445,21 Kč**

Vjezdová brána – zjištěná cena: 6 445,21 Kč

3.22. Rekapitulace nákladového ocenění

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Provozně-správní budova	11 190 717,23 Kč
2) Objekt dílen a skladů	20 005 536,63 Kč
3) Montážní hala	6 644 274,46 Kč
4) Objekt slévárny	4 127 794,41 Kč
5) Sklad hutního materiálu	3 878 010,41 Kč
6) Sklad hořlavin	2 048 657,48 Kč
7) Objekt sociálního zázemí s kotelnou	4 224 911,86 Kč
8) Vrátnice	207 574,31 Kč
9) Plechový sklad u montážní haly	161 073,38 Kč
10) Sklad plynů	68 703,94 Kč
11) Ocelový přístřešek u objektu sociálního zázemí	1 083 370,49 Kč
12) Ocelový přístřešek u kotelny	1 018 991,56 Kč

13) Přístřešek u skladu hutního materiálu	204 347,99 Kč
14) Přístřešek na kola	48 357,09 Kč
15) Zpevněné plochy betonové	800 956,90 Kč
16) Zpevněné plochy asfaltové	996 382,62 Kč
17) Zpevněné plochy asfaltové - komunikace v areálu	551 461,11 Kč
18) Rampa u skladu hořlavin	198 768,94 Kč
19) Komín	169 822,76 Kč
20) Oplocení z vlnitého plechu	238 194,24 Kč
21) Vjezdová brána	6 445,21 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	57 874 353,02 Kč
Cena po zaokrouhlení:	57 874 350,- Kč

3.23. Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky v rámci oceňovaného provozního areálu společnosti DOTEX spol. s r.o. v Novém Jičíně. Oceňované pozemky je možno napojit na všechny inženýrské sítě (elektro, voda, kanalizace, plyn). Dle platného územního plánu se oceňované pozemky nachází v zóně VD- výroba – drobná a řemeslná výroba. Město Nový Jičín nemá zpracovanou aktuální cenovou mapu stavebních pozemků. Tržní hodnota pozemků je stanovena srovnávací metodou, kdy se v principu jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů pozemků srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a developery. Bylo zjištěno, že srovnatelné pozemky v obdobných lokalitách jsou prodávány v rozmezí 700,- až 1 000,-Kč/m². Proto s přihlédnutím k umístění pozemků v dané lokalitě a možnostem jejich využití je jednotková cena pozemků stanovena ve výši 800,-Kč/m².

Výpočet ceny pozemků:

Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena	Cena pozemku
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 65/1	6 176	800,-Kč	4 949 800,-Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 65/3	629	800,-Kč	503 200,-Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 66	247	800,-Kč	197 600,-Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 67	288	800,-Kč	230 400,-Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 68	394	800,-Kč	315 200,-Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 69	266	800,-Kč	212 800,-Kč

Zastavěná plocha a nádvoří	St. 1832	46	800,-Kč	36 800,-Kč
Ostatní plocha/manipulační plocha	53	577	800,-Kč	461 600,-Kč
Ostatní plocha/manipulační plocha	54/2	569	800,-Kč	455 200,-Kč
Ostatní plocha/ostatní komunikace	343	138	800,-Kč	110 400,-Kč
Ostatní plocha/ostatní komunikace	344/16	88	800,-Kč	70 400,-Kč
Ostatní plocha/ostatní komunikace	344/18	367	800,-Kč	293 600,-Kč
CELKEM		9 785 m²		7 828 000,-Kč

Celková cena pozemků činí 7 828 000,-Kč.

4. Výnosová hodnota nemovitého majetku

Výnos je hodnota nemovitosti daná kapitalizací čistých výnosů nemovitosti (snížených o provozní náklady nemovitosti, náklady na údržbu nemovitosti, daně a poplatky) kapitalizačním faktorem. Výnosová hodnota se zjišťuje kapitalizací čistého ročního stabilizovaného výnosu nemovitostí. Pro daný případ je vhodné zjištění výnosové hodnoty jednoduchou kapitalizací.

4.1. Stanovení obvyklého nájemného

K datu ocenění není areál pronajímán, z tohoto důvodu není pro stanovení ročního nájemného využito nájemních smluv na pronájem nebytových prostor, ale obvyklé nájemné je stanoveno dle situace na realitním trhu. Příjem z nemovitostí je uvažován jako příjem při pronájmu jednotlivých stavebních objektů v oceňovaném areálu. Pro stanovení výnosové hodnoty je nezbytné stanovit obvyklé nájemné v daném místě a čase pro srovnatelné typy výrobně-provozních nemovitostí. Zdrojem pro stanovení obvyklého nájemného jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům ve výrobně-provozních objektech. Analýzou realitního trhu bylo zjištěno, že srovnatelné nájemné za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením a umístěním ve srovnatelné lokalitě se pohybuje **v rozmezí 300,- až 500,-Kč/m²/rok**. Pro účely tohoto ocenění bylo na základě výše uvedeného stanoveno obvyklé nájemné **ve výši 400,-Kč/m²/rok**. Pro otevřené skladové prostory (přístřešky) je stanoveno obvyklé nájemné **ve výši 100,-Kč/m²/rok**. Při výpočtu výnosové hodnoty nemovitého majetku je nutno vycházet z předpokladu, že v dlouhodobém horizontu dochází ke změnám jednotlivých nájemníků, což přináší výpadky ve výběru nájemného, proto je vhodné snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu v tomto případě na 80 %.

4.2. Odvození očekávaného procenta kapitalizace

Při určení vhodné kapitalizace bylo postupováno v souladu s fundamentálním principem, kdy kapitalizace zahrnuje bezrizikovou výnosovou úrokovou míru, zpravidla reprezentovanou cennými papíry garantovanými vládou plus prémii postihující rizika související s podnikáním.

Dále budou rizika členěna na:

	rozpětí prémie
Rizika trhu	1,0 - 3,0
Rizika oboru	1,0 - 3,0
Podnikatelská rizika	1,0 - 3,0
Finanční rizika	1,0 - 3,0

Kdy

1,0 %	nízké riziko
1,5 %	přiměřené riziko
2,0 %	mírné riziko
2,5 %	vyšší riziko
3,0 %	zvýšené riziko

V době zpracování tohoto ocenění je možno považovat za bezpečnou kapitalizaci hodnotu 1,00 % (výnos 10-letého státního dluhopisu). Na základě zkušeností zpracovatele tržního ocenění, znalosti podnikatelského prostředí a možností pronájmu nebytových prostor v místě, byly empiricky stanoveny hodnoty možných rizik z pohledu nového hypotetického vlastníka, který by byl ochoten majetek koupit.

Souhrn elementů kapitalizace:

Riziková prémie

Bezrizikový výnos	1,0 %
Riziko trhu – mírné	2,0 %
Riziko oboru – mírné	2,0 %
Podnikatelská riziko – mírné	2,0 %
Finanční riziko – přiměřené	1,5 %
Celkem	8,5 %

Kapitalizační sazba pro výpočet výnosové hodnoty nemovitého majetku – výrobně-provozního areálu v Novém Jičíně, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí výnosovou metodou kapitalizace zisku, činí 8,5 %. Tržní výnosová hodnota oceňovaného areálu je stanovena na základě výše obvyklého nájemného, které je v dané lokalitě dosahováno na realitním trhu.

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

Roční příjmy			
Výrobně-provozní prostory		m ²	8 220
Nájemné za prostory		400,-Kč/m ² /rok	3 288 000
Otevřené sklad.prostory (přístřešky)		m ²	618
Nájemné za prostory		100,-Kč/m ² /rok	61 800
Obvyklé nájemné		Kč/rok	3 349 800,-
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Hrubé roční příjmy		Kč	2 679 840,-
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	184 000 000,-
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	dle zákona	Kč	80 490,-
Pojistné z budov	dle smlouvy	Kč	57 057,-
Náklady na údržbu	0,50 % * RC	Kč	920 000,-
Výdaje celkem		Kč	1 057 547,-
Stabilizovaný výnos	P-V	Kč	1 622 293,-
Úroková míra kapitalizace		%	8,5
Výnosová hodnota	CV		19 085 800,- Kč

Výnosová hodnota nemovitého majetku 19 085 800,-Kč.

5. Porovnávací hodnota nemovitého majetku

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Z hlediska co nejpřesnějšího odhadu obvyklé ceny nemovitosti je tato hodnota nejdůležitější.

O nemovitostech uvedeného typu, t.j. **výrobní areály pro strojírenské využití** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, lze konstatovat, že **nabídka převyšuje poptávku**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití lze konstatovat, že **oceňovaný areál je obchodovatelný s delší dobou prodejnosti**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze znalce, které byly získány prostřednictvím největších internetových realitních serverů **www.sreality.cz** a **www.nemovitosti.cz**. Pro účely tohoto ocenění byly získány údaje o prodeji nemovitostí, které se svým charakterem a stavebně-technickým stavem blíží oceňovanému nemovitostem.

Prodejní ceny u jednotlivých nemovitostí jsou upraveny koeficientem úpravy ceny ve výši 0,85 (inzerovaná nemovitost), nebo 1,00 (rezervovaná nemovitost, prodaná nemovitost). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, níže uvedené nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Foto objektu	Cena objektu (Kč)	Datum nabídky
			Cena objektu za m ² UP	
Výrobně-skladový areál v Bílovci, hlavní třípodlažní budova, 3 x skladovací haly, kompletní inženýrské sítě, opotřebení cca 60 %, celková užitná plocha cca 9 000 m ² , výměra pozemků cca 10 000 m ² .	dobrý		20 600 000,- (korekce 0,85) 17 510 000,-	2017
			1 945,-Kč/m²	
Výrobně-provozní areál v Ostravě, ul. Pikartská, možnost lehké výroby a skladování, hlavní čtyřpodlažní budova, 10 garáží za budovou, opotřebení cca 50 %, celková užitná plocha činí cca 3 080 m ² , výměra pozemků cca 2 950 m ² .	dobrý		9 800 000,- (korekce 0,85) 8 330 000,-	2017
			2 704,-Kč/m²	
Výrobně-skladový areál ve Fulneku, hlavní třípodlažní budova, 3 x skladovací haly, kompletní inženýrské sítě, opotřebení cca 70 %, celková užitná plocha cca 6 675 m ² , výměra pozemků cca 7 550 m ² .	dobrý		10 000 000,- (korekce 0,85) 8 500 000,-	2017
			1 273,-Kč/m²	
Výrobně-provozní budova v centru Frýdlantu nad Ostravicí, využití pro výrobu a sklady, z roku 1987, částečná rekonstrukce v roce 2005 (střecha, interiéry), celková užitná plocha cca 3 100 m ² , výměra pozemků cca 3 000 m ² .	dobrý		8 400 000,- (korekce 0,85) 7 140 000,-	2017
			2 303,-Kč/m²	
Skladová hala v Nové Jičíně, v místní části Žilina, stavba z roku 1910, částečné stavební opravy, opotřebení cca 60 %, celková užitná plocha cca 375 m ² , celková výměra pozemků cca 1 112 m ² .	dobrý		1 370 000,- (korekce 1,00) 1 370 000,-	2017
			3 653,-Kč/m²	

Minimální jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	1 273,- Kč
Průměrná jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	2 375,- Kč
Maximální jednotková cena za 1 m ² užitné plochy:	3 653,- Kč

Vyhodnocení oceňovaného areálu vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaný výrobně-provozní areál je částečně srovnatelný s obdobnými výše uvedenými provozními objekty a areály v rámci Moravskoslezského kraje. Velikostí, vybavením a umístěním se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Kladný vliv na cenu obvyklou má dobrá poloha ve vztahu k centru města, velmi dobré dopravní napojení na rychlostní komunikaci R 48 a dobrá vybavenost areálu (jeřábové dráhy, rozvody stlačeného vzduchu, zabezpečovací zařízení, vzduchotechnika). Záporným vlivem působícím na prodejnost oceňovaného areálu je skutečnost, že většina stavebních objektů vykazuje již vyšší stupeň opotřebení (cca 60-70%) a skutečnost, že v areálu je pouze omezená možnost případného dalšího stavebního rozvoje. Dalším negativním vlivem působícím na obvyklou cenu areálu jsou vícepodlažní provozní budovy v areálu, které jsou v současné době pro případné zájemce méně atraktivní než jednopodlažní objekty a haly s dobrým přístupem. Tyto vícepodlažní objekty jsou svým stavebně-technickým provedením obtížně alternativně využitelné. Jiné alternativní využití tohoto nemovitého majetku sebou přináší značné finanční náklady na úpravu a přestavbu tohoto nemovitého majetku.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, objekty pro výrobu a provoz v průměru od **1 273,- do 3 653,- Kč za 1 m² užitné plochy.**

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, je odhadnuta srovnávací hodnota oceňovaného areálu ve výši :

2 375,-Kč/m² za užitné plochy výrobně-provozní, tj. celkem (8 220 m²)..... 19 522 500,-Kč.

500,-Kč/m² za užitné plochy přístřešků, tj. celkem (618 m²)..... 309 000,-Kč.

Srovnávací hodnota nemovitosti..... 19 831 500,-Kč.

6. Rekapitulace zjištěných hodnot

Aplikací různých, výše uvedených metod pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí bylo dosaženo níže uvedených hodnot nemovitého majetku.

Způsob ocenění	Hodnota
Věcná hodnota nemovitosti	65 702 350,- Kč
- hodnota stavebních objektů a venkovních úprav	57 874 350,- Kč
- hodnota pozemků	7 828 000,- Kč
Hodnota zjištěná výnosovým způsobem	19 085 800,- Kč
Hodnota zjištěná porovnávacím způsobem	19 831 000,- Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota) celkem	19 800 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou při stanovení tržní hodnoty nemovitostí preferovány přístupy výnosový a porovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálna data ověřená realitním trhem (porovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebního materiálu a stavebních prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi. S ohledem na skutečnost, že každá oceňovací metoda má svá pozitiva i negativa, je nutné provést v rozsahu dostupných informací závěrečnou analýzu spočívající ve vyhodnocení silných a slabých stránek oceňovaného nemovitého majetku a zohlednění souvisejících rizik a závad a také příležitostí či hrozeb.

Silné stránky nemovitosti:

- umístění areálu v lokalitě s tradicí strojírenské výroby,
- převážně dobrý stavebně-technický stav stavebních objektů,
- areál je napojen na kompletní inženýrské sítě,
- dobré dopravní napojení na rychlostní komunikaci R48 a D1.

Slabé stránky nemovitosti:

- hlavní stavební objekty v areálu jsou z roku 1900 a 1910,
- zvýšená energetická náročnost budov (bez zateplení, ocelová okna),

- vícepodlažní objekty s omezeným přístupem většími břemeny,
- v areálu jsou pouze omezeně stavebně využitelné pozemky,
- v těsné blízkosti areálu jsou objekty hromadného a individuálního bydlení,
- umístění v lokalitě s omezenou nabídkou volné pracovní síly.

Trendy (příležitosti a hrozby):

- v případě příznivého vývoje v odvětví strojírenství lze předpokládat zájem o tento segment provozních areálů,
- areál je umístěn v širším centru města, v těsné blízkosti objektů bydlení, z tohoto důvodu mohou v budoucnu vznikat zvýšené nároky na snižování škodlivých vlivů ze strojírenské výroby (hluk, emise),
- v budoucnu lze předpokládat nutnost provedení zateplení vnějších obvodových konstrukcí u stavebních objektů z důvodu snížení energetické náročnosti.

Účelem ocenění je stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti, kterou obecně chápeme jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Po zvážení všech dostupných informací, zjištěných skutečností, silných a slabých stránek i příležitostí a hrozeb je stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti ke dni ocenění na částku 19 800 000,- Kč.

Tržní hodnota nemovitého majetku k datu 26. 9. 2018 celkem 19 800 000,- Kč.

7. Závěr

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky společnosti Ostravská aukční síň s.r.o, se sídlem Poděbradova 909/41, Moravská Ostrava, Ostrava 702 00, IČ: 48392812. Úkolem zpracovaného znaleckého posudku je stanovení ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé pro účel zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle příslušných ustanovení zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění. Předmětem ocenění je výrobně-provozní areál společnosti DOTEX spol. s r.o., oceňovaný areál je zapsán na listu vlastnictví č. 427 pro obec Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti vycházíme z věcné, výnosové a porovnávací metody. Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu (26. 9. 2018) byl učiněn tento závěr:

Obvyklá cena nemovitostí byla odhadnuta na částku:

19 800 000,-Kč

slovy: devatenáctmilionůosmsettisíckorun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.5.2011, čís. jed. Spr. 1204/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitostí).

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 220-09/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 09/2018.

Podpis znalce:

Přílohy

1. List vlastnictví č. 427 pro obec Nový Jičín, k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.
3. Poloha oceňované nemovitosti.
4. Fotodokumentace.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53, 74101 Nový Jičín 47667621

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 65/1	6176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65/1				
St. 65/3	629	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65/3				
St. 66	247	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nový Jičín, č.p. 681, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 66				
St. 67	288	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nový Jičín, č.p. 680, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 67				
St. 68	394	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nový Jičín, č.p. 679, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68				
St. 69	266	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nový Jičín, č.p. 678, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 69				
St. 1832	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 6141				
53	577	ostatní plocha	manipulační plocha	
54/2	569	ostatní plocha	manipulační plocha	
343	138	ostatní plocha	ostatní komunikace	
344/16	88	ostatní plocha	ostatní komunikace	
344/18	367	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

právo umístění a provozování vedení veřejné komunikační sítě

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: St. 66, Parcela: St. 67, Parcela: St. 69, Parcela: 54/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2012.

V-6265/2012-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- 1) pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy č. 20120228 ve výši 6.000.000,-Kč
- 2) nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.800.000,-Kč i nároku na zaplacení případného úroku z prodlení

Oprávnění pro

CITY CREDIT SE, Národní 138/10, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 29263751

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2012.

V-6740/2012-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 4.337.916,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005/38508/14/220/SN, VP/OST/160/14 ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2014. Zápis proveden dne 05.12.2014.

V-11180/2014-804

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 48005/38508/14/220/SN, VP/OST/160/14. Právní moc ke dni 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.12.2014. Zápis proveden dne 17.12.2014.

Z-8738/2014-804

Pořadí k 13.11.2014 10:09

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.172.032,- Kč s příslušenstvím

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005/38511/14/220/SN, VP/OST/161/14 ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2014. Zápis proveden dne 05.12.2014.

V-11181/2014-804

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 48005/38511/14/220/SN, VP/OST/161/14. Právní moc ke dni 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.12.2014. Zápis proveden dne 17.12.2014.

Z-8731/2014-804

Pořadí k 13.11.2014 10:11

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu soudního exekutora JUDr. Tomáše Vrány, jistina ve výši 359.365,- Kč s příslušenstvím a ostatní náklady

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex 58714/2014-16 ze dne 26.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2014. Zápis proveden dne 19.12.2014.

V-11723/2014-804

Pořadí k 27.11.2014 09:31

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 4.988.423,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/02.03.2015-00738/SN-1, VP/OST/44/15 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.03.2015. Zápis proveden dne 27.03.2015.

V-2278/2015-804

Pořadí k 05.03.2015 10:22

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 7.086.836,27 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2498975/2015 /3215-00540-801771 ze dne 28.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2015. Zápis proveden dne 19.08.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8072/2015-804

Pořadí k 28.07.2015 15:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2498975/2015 /3215-00540-801771 ze dne 28.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2015. Zápis proveden dne 19.08.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8072/2015-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2498975/2015 /3215-00540-801771 ze dne 28.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2015. Zápis proveden dne 19.08.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8072/2015-804

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.036.002,84 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/07.09.2015-01967/SN-1 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2015. Zápis proveden dne 30.09.2015.

V-9506/2015-804

Pořadí k 08.09.2015 15:32

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 180.966,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/03.12.2015-03066/SN-1,VP/OST/134/2015 ze dne 03.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015.

V-12785/2015-804

Pořadí k 04.12.2015 15:21

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.459.553,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/01.02.2016-00411/SN-1,VP/OST/6/16 ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2016. Zápis proveden dne 23.02.2016.

V-967/2016-804

Pořadí k 01.02.2016 18:04

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.288.974,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8030/06.06.2016-01570/SN-1,VP/OST/75/2016 ze dne 06.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016.

V-5731/2016-804

Pořadí k 07.06.2016 15:29

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 708.058,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169 EX-7626/2014 -86
Exekutorský úřad Brno - město ze dne 02.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni
04.03.2016. Zápis proveden dne 09.03.2016; uloženo na prac. Brno-město
Z-3078/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudní exekutorky Mgr. Lucie Valentové

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169 EX 7626/2014-17 ze dne 6.1.2015
ve znění opravného usnesení čj. 169 EX 7626/2014-23 ze dne 28.1.2015, právní
moc 29.1.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2015. Zápis proveden dne
06.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-194/2015-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 169 EX-7626/2014
-17. Právní moc ke dni 07.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015.
Zápis proveden dne 09.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-978/2015-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Skácel, Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí

Povinnost k

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53,
74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47667621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 199 EX-00057/2015 -004 ze dne
02.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015. Zápis proveden dne
07.09.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5848/2015-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Skácela

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 199 EX-00057/2015 -012 ze dne
03.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015. Zápis proveden dne
10.09.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5847/2015-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53,
74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47667621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 9712/15-11 k 57 EXE-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

1497/2015 ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.09.2015. Zápis proveden dne 09.09.2015; uloženo na prac. Praha

Z-47685/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka
Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX 9712/2015-12 ze dne
04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.09.2015. Zápis proveden dne
11.09.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5874/2015-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53,
74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47667621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-7671/2015 -11
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni
02.03.2016. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo na prac. Brno-město
Z-2919/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-7671/2015 -31
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni
02.03.2016. Zápis proveden dne 09.03.2016; uloženo na prac. Brno-město
Z-2977/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudní exekutorky Mgr. Lucie Valentové
Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169 EX 7671/2015-40 ze dne
25.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2016. Zápis proveden dne
10.03.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1205/2016-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 169 EX 7671/2015-
40. Právní moc ke dni 03.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.04.2016.
Zápis proveden dne 28.04.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2277/2016-804

o Zahájení exekuce

soudní exekutor Mgr. Pavel Skácel (Exekutorský úřad Vsetín)

Povinnost k

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53,
74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47667621

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2018 13:12:57

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní
Předměstí

List vlastnictví: 427

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 199 EX-00175/2016 -004 ze dne 30.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2016. Zápis proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Vsetín

Z-756/2016-810

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Skácela

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 199 EX 00175/2016-005 ze dne 30.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2016. Zápis proveden dne 06.04.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1794/2016-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Jiří Trojanovský LL.M., Farní 23, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53,
74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47667621

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 143 EX 00170/2016-005 ze dne 09.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016. Zápis proveden dne 02.06.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3004/2016-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského LL.M.,

Povinnost k

Parcela: St. 1832, Parcela: St. 65/1, Parcela: St. 65/3, Parcela: St. 66,
Parcela: St. 67, Parcela: St. 68, Parcela: St. 69, Parcela: 343, Parcela:
344/16, Parcela: 344/18, Parcela: 53, Parcela: 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143 EX 00170/2016-009 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne 06.06.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2887/2016-804

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: Ing. Libor Pavlíček

Povinnost k

DOTEX spol. s r.o. Nový Jičín, Dolní brána 679/53,
74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47667621

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 40 INS-15256/2016 -A12 ze dne 22.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2016. Zápis proveden dne 26.08.2016; uloženo na prac. Ostrava

Z-6885/2016-807

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.



Podpis	Obec	Nový Jičín
Číslo	Měřítko	1:1000
Rozměr	Mapový list č.	NOVÝ JIČÍN 7-3/22
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Katastrální úřad pro Moravskosleský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín	Obec	Nový Jičín
Kat. území	Nový Jičín-Dolní Předměstí	
Stav k	25. 9. 2018, 13:13:27	
vytvořil	Svidrnoch Žuzana	
Dne	25. 09. 2018, 13:13:27	

Správní poplatek uhrazen
ve výši Kč

951	956
950	957
949	958
948	959

940	945
941	944
942	943

913

896	897	898	899	900	901	902
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

885

880

880

880

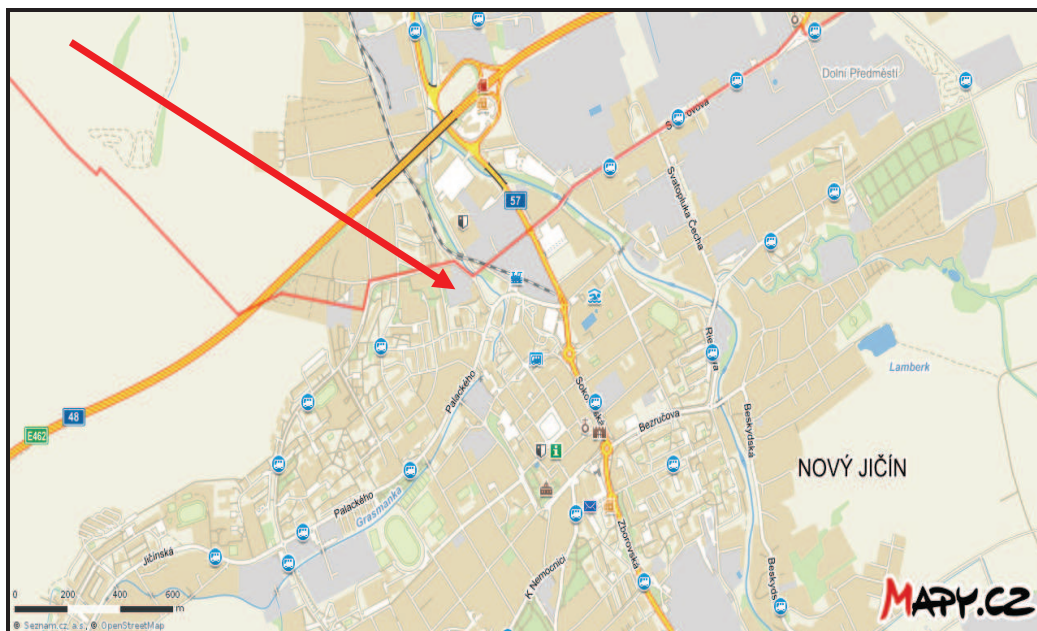
880

880

880

880

POLOHA NEMOVITOSTI



FOTODOKUMENTACE



Celkový pohled z ulice Dolní brána



Hlavní vjezd do areálu



Provozně-správní budova



Výrobní prostory v I.NP



Výrobní prostory ve II.NP



Administrativní prostory ve IV.NP



Objekt dílen a skladů

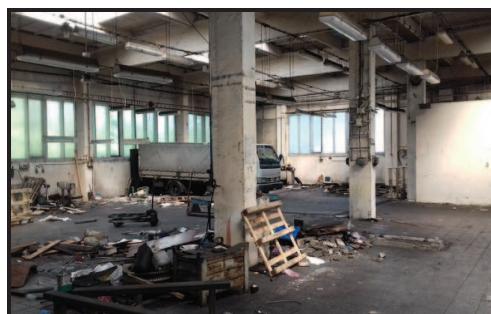


Stolárna

FOTODOKUMENTACE



Montážní hala



Provozní prostory v montážní hale



Lakovna v montážní hale



Objekt slévárny



Výrobní prostory ve slévárně



Výrobní prostory ve slévárně



Sklad hutního materiálu



Skladové prostory

FOTODOKUMENTACE



Montážní hala



Objekt sociálního zázemí s kotelnou



Sociální zařízení



Vrátnice



Plechový sklad u montážní haly



Sklad plynů



Přístřešek u kotelny



Přístřešek u skladu hutního materiálu