

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075579/2023

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Michal Novák, insolvenční správce
dlužníka STROJTEX, strojírenská s.r.o.,
IČ: 421972, Tyršova 231, 570 01 Litomyšl

Číslo jednací: KSHK 15 INS 3823/2023

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny
majetku.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres
Trutnov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena
dne:** 19.10.2001

Zpracováno ke dni: 03.11.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 72 stran textu včetně titulního listu a 54 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.11.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny výrobního areálu spol. STROJTEX, strojírenská s.r.o. na st.p.č. : 7/1, 61, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 11, 112, 137, 139 a p.p.č. 242/9, 242/10, 247/2 a 265/2 v obci Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov, katastrální území na listu vlastnictví č. 4825 k.ú. Sylvárov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, znalecké posudky č. 954/2012 ze dne 6.3.2012 a č. 1154/26/2018 ze dne 9.5.2018, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, částečná stavební dokumentace z archivu společnosti, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami, údaji v posudcích a kusé projektové dokumentaci z archivu společnosti jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Dvůr Králové nad Labem
Ulice:	Sylvárov
Katastrální území:	Sylvárov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.10. a 3.11. 2001. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomné osoby prohlídce: Lenka Zimová a p.Jizba. Přítomní zástupci společnosti nedokázali poskytnout přesné informace o stáří budov, době prováděných rekonstrukcích či stavebních úpravách. Odhadce byl odkázán na osobní vyhledávání v archivu a údaje ve výše jmenovaných znaleckých posudcích, ve kterých na základě vlastního měření a místního šetření byly zjištěny nepřesnosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

STROJTEX, strojírenská s.r.o., Sylvárovská 2543, 54401 Dvůr Králové nad Labem

Nemovitosti:

St.p.č. : 7/1, 61, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 11, 112, 137, 139 a p.p.č. 242/9, 242/10, 247/2 a 265/2 v obci Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov, katastrální území na listu vlastnictví č. 4825 k.ú. Sylvárov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Některé údaje KN neodpovídají skutečnosti. P.p.č. 242/9, vedený jako ostatní plocha je ve skutečnosti plochou vodní, sloužící jako požární nádrž. P.p.č. 247/2, vedený jako vodní plocha je ve skutečnosti manipulační plochou.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis oceňovaných nemovitostí

Areál podniku se nachází v Sylvárově, na jižním okraji města Dvůr Králové. Areál je tvořen budovami pro výrobu, skladování, administrativu, zázemí zaměstnanců. Areál slouží pro účely provozu výroby kovoobráběcí firmy. Parkování je možné v reálu na zpevněných plochách u příjezdu do areálu. Do areálu je možný příjezd kamionů, expedice je řešena z JV strany areálu z veřejné komunikace. Areál je napojen na všechny inženýrské sítě. Budovy mají vlastní vytápění plynovými teplovzdušnými agregáty a ústředním vytápěním s plynovými kotly. V areálu je rozsáhlé zázemí pro zaměstnance, včetně jídelny s výdejnou dovážených jídel. Příslušenství nemovitosti tvoří zejména zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky, přípojky el., vody, plynu a kanalizace, požární nádrž, součástí některých pozemků jsou náletové listnáče.

Stavby výrobního areálu byly budovány v etapách od šedesátých let 20. stol. do r. 2000. Spol. STROJTEX a.s. byla od r. 2012 v insolvenční. Následně byl areál prodán bývalému nájemci REKON, nyní STROJTEX, strojírenská s.r.o. Areál je ke dni ocenění prakticky mimo provoz. V posledních letech se prováděla pouze nejnutnější údržba a stavby jsou v horším stavu.

Dle územního plánu je areál zařazen v plochách VL – plochy výroby a skladování, lehký průmysl. Oceňovaný pozemek č. 247/2 je zařazen v plochách NP – plochy přírodní.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Stavba na st.p.č. 105 – expedice

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, ocelová hala. Byla postavena v r. 1963 s rekonstrukcí v r. 1990. Provozně je hala rozdělena na provoz skládky a provoz expedice, který je propojen dopravníkem s halou lisovny. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné.

Celková užitná plocha haly je 720 m².

Stavba na st.p.č. 137 - hala C

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, ocelová hala, využívaná pro potřeby obrobny. Byla postavena v r. 2000. Hala je jednopodlažní, v západní části s dvoupodlažní vestavbou kanceláří a zázemí zaměstnanců. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné.

Celková užitná plocha haly je 581 m².

Stavba na st.p.č. 107 - hala A+B, obrobna

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, železobetonová montovaná dvoulodní hala s cihelnými vyzdívkami, využívaná jako obrobna. Byla postavena v r. 1980. Hala je jednopodlažní, s mostovým jeřábem, s dvoupodlažní vestavbou kanceláří a zázemí zaměstnanců. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné.

Celková užitná plocha haly je 1252 m².

Stavba na st.p.č. 111 - trafostanice

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, zděná trafostanice. Byla postavena v r. 1994. Budova je jednopodlažní s kobkovými transformátory a dřívější kalírnou, ke dni ocenění nepoužívanou. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užitná plocha budovy je 190 m².

Přístřešek u expedice

Ocelový přístřešek, přistavěný k JV průčelí haly expedice. Užité plocha přístřešku je 100 m².

Stavba na st.p.č. 7/1 - administrativní budova

Stavba bez č.p., administrativní dvoupodlažní budova se sedlovou střechou malého spádu (60 cm). Byla postavena v r. 1999. Jedná se o ocelový skelet s vyzdívkami a plechovým opláštěním. V přízemí je vrátnice, expozice výrobků, zázemí firmy, soc. zázemí. Ve 2.NP jsou kanceláře, zasedací místnost, soc. zázemí, kuchyňka. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné.

Celková užité plocha budovy je 696 m².

Stavba na st.p.č. 61 - hala lisovny a svařovny č.p. 2543

Stavba č.p.2543, výroba. Hlavní střední část haly tvoří ocelová montovaná hala s mostovým jeřábem. SZ a JV části haly jsou jednopodlažní nebo dvoupodlažní, zděné. Hala je provozně rozdělena na následující provozní a funkční úseky: kompresorovna, bývalá kotelna, lisovna, svařovna s lakovnou, řezárna, sklad polotovarů. V hale je v její JV části umístěna dvoupodlažní zděná vestavba s kanceláři, se zázemím zaměstnanců (šatny, jídelny, sociální zařízení.).

Hala byla postavena v r. 1972. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užité plocha haly je 4 979 m². Z toho 373 m² kancelářských prostor, 379 m² zázemí zaměstnanců a 4227 m² výrobních prostor.

Stavba na st.p.č. 108 - hala skladu hutního materiálu

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, nezateplená ocelová hala s mostovým jeřábem, napojená provozně z JZ na lisovnu. Byla postavena v r. 1978. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné.

Celková užité plocha haly je 794 m².

Stavba na st.p.č. 110 - ocelový přístřešek třískového hospodářství s obezděním

Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou. Tři obvodové stěny jsou vyzděné. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné.

Celková užité plocha přístřešku je 160 m².

Ocelový přístřešek u skladu třískového hospodářství na p.p.č. 265/2

Stavba není zakreslena v KN. Navazuje ze SZ na přístřešek na st.p.č. 110. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užité plocha přístřešku je 55 m².

Stavba na části st.p.č. 109 - sklad hořlavin

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, zděná stavba skladu hořlavin na části st.p.č. 109. Byla postavena v r. 1983. Budova je jednopodlažní. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užité plocha budovy je 80 m².

Stavba na části st.p.č. 109 – ocelový přístřešek

Navazuje ze SZ na zděný sklad hořlavin na st.p.č. 109. Přístřešek má ocel. konstrukci se sedlovou střechou. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1983. Konstruktivní řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užité plocha přístřešku je 105 m².

Stavba na st.p.č. 139 - ocelový přístřešek

Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou s plechovým opláštěním ze 3 stran. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užitná plocha přístřešku je 46 m².

Stavba na st.p.č. 106 - ocelový přístřešek, skladovák

Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Přístřešek má ocel. konstrukci se sedlovou střechou s plechovým opláštěním ze 3 stran. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Přístřešek je ve špatném stavu, na konci životnosti. Celková užitná plocha přístřešku je 370 m².

Stavba na st.p.č. 103 - 2x ocelový přístřešek, skladovák

Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Jedná se o 2 ocelové přístřešky, přiléhající ke střednímu zděnému skladu. Přístřešky mají ocel. konstrukci s pultovou střechou s plechovým opláštěním ze 3 stran. Přístřešky slouží jako sklad. Byly postaveny v r. 1988. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užitná plocha přístřešků je 235 m².

Stavba na části st.p.č. 103 - zděný skladovák

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, zděná stavba skladu ve střední části st.p.č. 103. Byla postavena v r. 1988. Stavba je jednopodlažní s pultovou střechou a ocelovými vraty. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užitná plocha skladu je 64 m².

Ocelový přístřešek na kola na p.p.č. 265/2

Stavba není zakreslena ani zapsána v KN. Stojí na V hranici p.p.č. 265/2 vpravo od vstupu do areálu. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou. Přístřešek slouží pro parkování kol. Byl postaven v r. 1964. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užitná plocha přístřešku je 93 m².

Prefabrikované garáže na p.p.č. 265/2

Dvě prefabrikované garáže jsou ze železobetonových skořepin, volně postavené na bet. desce jižně od skladu na st.p.č. 103. Nejsou zakresleny a evidovány v KN. Konstrukční řešení je patrné z popisu a hodnocení konstrukcí a vybavení ve výpočtu ceny zjištěné. Celková užitná plocha přístřešku je 28 m².

Příslušenství nemovitosti

Příslušenství nemovitosti tvoří zejména zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky, přípojky el., vody, plynu a kanalizace, požární nádrží, náletové listnáče.

Pro ocenění lze na základě využití rozdělit užité plochy do následujících skupin.

Výrobní plochy a zázemí zaměstnanců	6812 m ²
Sklady nezateplené	1156 m ²
Sklady zateplené	720 m ²
Administrativní budova	696 m ²
Vedlejší stavby, přístřešky	1164 m ²
Pozemky celkem	27873 m ²

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - náletové dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven na jižním okraji města a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Ve městě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Areál je ke dni ocenění až na výjimku pronájmu zanedbatelné části prostor mimo provoz.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí v období posledních 12 měsíců, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Sylvárovská 2543
544 01 Dvůr Králové nad Labem
LV: 4825
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Dvůr Králové nad Labem
Katastrální území: Sylvárov
Počet obyvatel: 15 170
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **776,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **561,00 Kč/m²**

Obsah

1. Areál Strojtex
2. Pozemky
3. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,528}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,554}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,528}$$

1. Areál STROJTEX, strojírenská

Ocenění nákladovým způsobem

Nemovitosti jsou oceněny dle vyhl. 337/2022 Sb.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Stavba na st.p.č. 105 - expedice

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	42,30*18,60	=	786,78
1.NP	21,30*0,24	=	5,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	786,78 m ²	5,70 m	4 484,65
1.NP	5,11 m ²	3,80 m	19,42
Součet	791,89 m²		4 504,07

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 504,07 / 791,89	= 5,69 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	791,89 / 2	= 395,95 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(42,30*18,60)*(5,70)	=	4 484,65 m ³

1.NP	(21,30*0,24)*(3,80)	=	19,43 m ³
zastřešení	10,45*18,60*1,45*0,50*4	=	563,67 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	4 484,65 m ³
1.NP	NP	19,43 m ³
zastřešení	Z	563,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 067,75 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce	S	100
3. Stropy	zateplený střešní plášť	S	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	sendvičové zateplené panely	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky a sendvičové panely	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky a pozink. plech s plastem	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dřevěné a kovové	S	100
12. Vrata	plastová sekční	S	100
13. Okna	ocelová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné odvětrání	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S 29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S 8,90	100	1,00	8,90

4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					101,84
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0184

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9367
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7921
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0184
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 109,75
Plná cena: 5 067,75 m ³ * 3 109,75 Kč/m ³	=	15 759 435,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	= 0,250

Stavba na st.p.č. 105 - expedice - zjištěná cena = **3 939 858,89 Kč**

1.2. Stavba na st.p.č. 137 - hala C

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	43,0*15,0	=	645,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	645,00 m ²	8,05 m	5 192,25
Součet	645,00 m²		5 192,25

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $5\,192,25 / 645,00 = 8,05\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $645,00 / 1 = 645,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(43,0*15,0)*(8,05)	=	5 192,25 m ³
zastřešení	43,0*15,0*0,90*0,50	=	290,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	5 192,25 m ³
zastřešení	Z	290,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 482,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky a pásy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce s opláštěním	S	100
3. Stropy	zateplený střešní plášť	S	100
4. Krov, střecha	krov ocelový, příhradový, sedlový	S	100
5. Krytiny střech	sendvičové zateplené panely	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky a sendvičové panely	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky a pozink. plech s plastem	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné dřevěné, kovové a plastové	S	100
12. Vrata	plastová sekční	S	100
13. Okna	ocelová a plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr, keram. dlažba, PVC	S	100

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					102,54
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0254

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9302
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6478
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0254
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 542,95
Plná cena: 5 482,50 m ³ * 2 542,95 Kč/m ³	=	13 941 723,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 80 = 28,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 28,8 % / 100)	* 0,712

Stavba na st.p.č. 137 - hala C - zjištěná cena = **9 926 507,05 Kč**

1.3. Stavba na st.p.č. 107 - hala A+B, obrobna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	43,0*32,40	= 1 393,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 393,20 m ²	8,30 m	11 563,56
Součet	1 393,20 m²		11 563,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	11 563,56 / 1 393,20	= 8,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 393,20 / 1	= 1 393,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	(43,0*32,40)*(8,30)	= 11 563,56 m ³
zastřešení	(43,0*16,20*0,45*0,50+4,90*30,0*2,50*0,50)*2	= 680,97 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	11 563,56 m ³
zastřešení	Z	680,97 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12 244,53 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
------------	-----------	---------------------	----------

1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky a pásy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihelných bloků	S	100
3. Stropy	zateplený střešní plášť	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová, železobetonové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	běžná živičná svařovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné dřevěné, kovové a plastové	S	100
12. Vrata	plastová sekční	S	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr, keram. a čedičová dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	teplovzdušné agregáty a UT s plyn. kotlem a radiátory	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky a požární hydrant	N	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	N	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty, výlevka	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné odvětrání	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30

16. Elektroinstalace	N	8,30	100	1,54	12,78
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	N	0,90	100	1,54	1,39
19. Vnitřní kanalizace	N	0,80	100	1,54	1,23
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	N	0,40	100	1,54	0,62
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	N	2,20	100	1,54	3,39
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
Součet upravených objemových podílů					106,81
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0681

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9247
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6373
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0681
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 013,15
Plná cena: 12 244,53 m ³ * 3 013,15 Kč/m ³	=	36 894 605,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %	
Koeficient opotřebení: (1- 53,8 % / 100)	= 0,462

Stavba na st.p.č. 107 - hala A+B, obrobna - zjištěná cena = 17 045 307,77 Kč

1.4. Stavba na st.p.č. 111 - trafostanice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	M. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,30*9,60	=	223,68
2.NP	17,15*5,15	=	88,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	223,68 m ²	5,40 m	1 207,87

2.NP	88,32 m ²	3,90 m	344,45
Součet	312,00 m²		1 552,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 552,32 / 312,00	= 4,98 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	312,00 / 2	= 156,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(23,30*9,60)*(5,40)	=	1 207,87 m ³
2.NP	(17,15*5,15)*(3,90)	=	344,46 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 207,87 m ³
2.NP	NP	344,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 552,33 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné bloky	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	skleněné luxvery	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,48
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8348

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9623
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7217
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8348
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 640,21
Plná cena: 1 552,33 m ³ * 4 640,21 Kč/m ³	=	7 203 137,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 29 / 80 = 36,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,3 \% / 100)$

$\frac{*}{0,637}$

Stavba na st.p.č. 111 - trafostanice - zjištěná cena

= 4 588 398,39 Kč

1.5. Přístřešek u expedice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,0*20,0 =	100,00	4,60 m
		100,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,0*20,0)*(4,60) =	460,00
Obestavěný prostor - celkem:			460,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 416,92
Plná cena: 460,00 m ³ * 1 416,92 Kč/m ³	=	651 783,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Přístřešek u expedice - zjištěná cena	=	391 069,92 Kč

1.6. Stavba na st.p.č. 7/1 - administrativní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,50*18,50	=	434,75
2.NP	23,50*18,50	=	434,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	434,75 m ²	3,30 m	1 434,68
2.NP	434,75 m ²	3,30 m	1 434,68
Součet	869,50 m²		2 869,36

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 869,36 / 869,50 = 3,30 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 869,50 / 2 = 434,75 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(23,50*18,50)*(3,30)	=	1 434,68 m ³
2.NP	(23,50*18,50)*(3,30)	=	1 434,68 m ³
zastřešení	23,50*18,50*0,60*0,50	=	130,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 434,68 m ³
2.NP	NP	1 434,68 m ³
zastřešení	Z	130,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 999,79 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelový skelet vyzdívaný	S	100
3. Stropy	ocelové	S	100
4. Krov, střecha	krov kovový svařovaný a šroubovaný	S	100
5. Krytiny střech	hydroizolační folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	plechové opláštění	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	dřevěné s kovovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	beton, PVC, krytiny, dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední, elektrokotel + kotel na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	vzduchotechnika	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9352
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 938,59
Plná cena: 2 999,79 m ³ * 6 938,59 Kč/m ³	=	20 814 312,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 100 = 24,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 24,0 \% / 100)$

* 0,760

Stavba na st.p.č. 7/1 - administrativní budova - zjištěná cena = 15 818 877,80 Kč**1.7. Stavba na st.p.č. 61 - hala lisovny a svařovny č.p. 2543****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12:

F. průmysl s jeřábovými drahami

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. a 2. NP	85,75*44,20	= 3 790,15
2.NP - lisovna	61,80*25,60	= 1 582,08
1.NP -lakovna, kompres., kotelna	44,20*10,90+12,80*5,20	= 548,34
2.NP - kotelna	12,80*15,20	= 194,56

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. a 2. NP	3 790,15 m ²	6,00 m	22 740,90
2.NP - lisovna	1 582,08 m ²	2,50 m	3 955,20
1.NP -lakovna, kompres., kotelna	548,34 m ²	4,90 m	2 686,87
2.NP - kotelna	194,56 m ²	1,10 m	214,02
Součet	6 115,13 m²		29 596,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $29\,596,99 / 6\,115,13 = 4,84\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $6\,115,13 / 4 = 1\,528,78\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. a 2. NP	$(85,75*44,20)*(6,00)$	=	22 740,90 m ³
2.NP - lisovna	$(61,80*25,60)*(2,50)$	=	3 955,20 m ³
1.NP -lakovna, kompres., kotelna	$(44,20*10,90+12,80*5,20)*(4,90)$	=	2 686,87 m ³
2.NP - kotelna	$(12,80*15,20)*(1,10)$	=	214,02 m ³
zastřešení	$25,60*5,60*2,80*0,50+12,80*15,20*2,70*0,50$	=	463,36 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. a 2. NP	NP	22 740,90 m ³

2.NP - lisovna	NP	3 955,20 m ³
1.NP -lakovna, kompres., kotelna	NP	2 686,87 m ³
2.NP - kotelna	NP	214,02 m ³
zastřešení	NP	463,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>30 060,35 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9243
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8785
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 186,94
Plná cena: 30 060,35 m ³ * 4 186,94 Kč/m ³	=	125 860 881,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 80 = 63,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 63,8 % / 100)	* 0,362

Stavba na st.p.č. 61 - hala lisovny a svařovny č.p. 2543 - zjištěná cena = 45 561 639,22 Kč

1.8. Stavba na st.p.č. 108 - hala hutního materiálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	54,5*15,3	=	833,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	833,85 m ²	8,00 m	6 670,80
Součet	833,85 m²		6 670,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 670,80 / 833,85	= 8,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	833,85 / 1	= 833,85 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(54,5*15,3)*(8,00)	=	6 670,80 m ³
zastřešení	54,50*15,30*1,50*0,50	=	625,39 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	6 670,80 m ³
zastřešení	Z	625,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 296,19 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky a pásy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce s opláštěním	S	100
3. Stropy	ocelové	S	100
4. Krov, střecha	krov ocelový, příhradový, sedlový	S	100
5. Krytiny střech	pozink. plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	opláštění pozink. plechem	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	ocelová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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

16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,64
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9564

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9279
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9564
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 374,-
Plná cena: 7 296,19 m ³ * 2 374,- Kč/m ³	=	17 321 155,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 80 = 56,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)	= 0,437

Stavba na st.p.č. 108 - hala hutního materiálu - zjištěná cena = 7 569 344,76 Kč

1.9. Stavba na st.p.č. 110 - ocelový přístřešek třískového hospodářství s obezděním

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	27,2*6,30	=	171,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	171,36 m ²	6,00 m	1 028,16
Součet	171,36 m²		1 028,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 028,16 / 171,36 = 6,00 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 171,36 / 1 = 171,36 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	27,20*6,30*6,0	=	1 028,16 m ³
zastřešení	27,20*6,30*0,60*0,50	=	51,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 028,16 m ³
zastřešení	Z	51,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 079,57 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	ocelové vazníky příhradové	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100

24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9585
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7430
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 247,15
Plná cena: 1 079,57 m ³ * 2 247,15 Kč/m ³	=	2 425 955,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 43 / 80 = 53,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,8 \% / 100)$

* 0,462

Stavba na st.p.č. 110 - ocelový přístřešek třískového hospodářství s obezděním - zjištěná cena = 1 120 791,55 Kč

1.10. Ocelový přístřešek u skladu třískového hospodářství na p.p.č. 265/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,30*5,20 =	58,76	5,30 m
		58,76 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(11,30 \cdot 5,20) \cdot (5,30) =$	311,43
Z	zastřešení	$11,30 \cdot 5,20 \cdot 0,60 \cdot 0,50 =$	17,63
Obestavěný prostor - celkem:			329,06 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce s plechovým opláštěním	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ocelové vazníky příhradové	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Součet upravených objemových podílů

95,80

Koeficient vybavení K₄:**0,9580****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9580

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]**= 1 967,25****Plná cena:** 329,06 m³ * 1 967,25 Kč/m³**= 647 343,29 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,8 % / 100)

* 0,462

Ocelový přístřešek u skladu třískového hospodářství na p.p.č. 265/2 =**299 072,60 Kč****- zjištěná cena****1.11. Stavba na části st.p.č. 109 - sklad hořlavin****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	12,80*7,0	=	89,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	89,60 m ²	6,00 m	537,60
Součet	89,60 m²		537,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	537,60 / 89,60	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	89,60 / 1	= 89,60 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(12,80*7,0)*(6,00)	=	537,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	537,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		537,60 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné bloky	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,43
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8743

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9937
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8743
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 211,92
Plná cena: 537,60 m ³ * 3 211,92 Kč/m ³	=	1 726 728,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 100 = 29,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 29,0 % / 100)	* 0,710

Stavba na části st.p.č. 109 - sklad hořlavin - zjištěná cena = **1 225 977,01 Kč**

1.12. Stavba na části st.p.č. 109 - ocelový přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
 Svislá nosná konstrukce: přístřešky
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
 1.nadz. podlaží
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 16,50*6,0 =	99,00	4,60 m
	99,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (16,50*6,00)*(4,60) =	455,40
Z	zastřešení 16,50*6,60*0,60*0,50 =	32,67
Obestavěný prostor - celkem:		488,07 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce s plechovým opláštěním	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ocelové vazníky příhradové	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S 31,00	100	1,00	31,00

3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 967,25
Plná cena: 488,07 m ³ * 1 967,25 Kč/m ³	=	960 155,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	* 0,500

Stavba na části st.p.č. 109 - ocelový přístřešek - zjištěná cena	=	480 077,86 Kč
---	---	----------------------

1.13. Stavba na st.p.č. 139 - ocelový přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,0*7,40 + 4,20*2,50 =	47,50 3,00 m
		47,50 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (5,0*7,40 + 4,20*2,50)*(3,00) =	142,50
Obestavěný prostor - celkem:		142,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce s plechovým opláštěním	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ocelové vazníky příhradové	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 967,25
Plná cena:	142,50 m ³ * 1 967,25 Kč/m ³	=	280 333,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$ * 0,283

Stavba na st.p.č. 139 - ocelový přístřešek - zjištěná cena = **79 334,28 Kč**

1.14. Stavba na st.p.č. 106 - ocelový přístřešek, skladovárky

Dožitá stavba ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	45,0*7,50+15,30*3,0	=	383,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	383,40 m ²	4,30 m	1 648,62
Součet	383,40 m²		1 648,62

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,648,62 / 383,40 = 4,30 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $383,40 / 1 = 383,40 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(45,0*7,50+15,30*3,0) * (4,30)$	=	1 648,62 m ³
zastřešení	$45,0*7,50*1,20*0,50$	=	202,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 648,62 m ³
zastřešení	Z	202,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 851,12 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s	S	100

	izolací		
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	ocelové vazníky příhradové	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	opláštění pozink. plechem	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9372
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 502,16
Plná cena: 1 851,12 m ³ * 2 502,16 Kč/m ³	=	4 631 798,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 50 = 86,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	= 0,150

Stavba na st.p.č. 106 - ocelový přístřešek, skladováký - zjištěná cena = 694 769,76 Kč

1.15. Stavba na st.p.č. 103 - 2x ocelový přístřešek, skladováký

Dožitá stavba ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	15,60*7,80*2	= 243,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	243,36 m ²	4,30 m	1 046,45
Součet	243,36 m²		1 046,45

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 046,45 / 243,36	= 4,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	243,36 / 1	= 243,36 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(15,60*7,80*2)*(4,30)	=	1 046,45 m ³
zastřešení	15,60*7,80*2,0*2,0*0,50	=	243,36 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 046,45 m ³
zastřešení	Z	243,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 289,81 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	ocelové vazníky příhradové	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	opláštění pozink. plechem	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9471
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 528,59
Plná cena: 1 289,81 m ³ * 2 528,59 Kč/m ³	=	3 261 400,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 60 = 58,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 58,3 % / 100)	= 0,417

Stavba na st.p.č. 103 - 2x ocelový přístřešek, skladováký - zjištěná cena = 1 360 004,08 Kč

1.16. Stavba na části st.p.č. 103 - zděný skladovák

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	9,0*7,80	=	70,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	70,20 m ²	4,30 m	301,86
Součet	70,20 m²		301,86

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $301,86 / 70,20 = 4,30$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $70,20 / 1 = 70,20$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(9,0*7,80)*(4,30)	=	301,86 m ³
zastřešení	9,0*7,80*2,0*0,50	=	70,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	301,86 m ³
zastřešení	Z	70,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		372,06 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné bloky	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	ocelová, pultová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8720

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0140
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8720
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 964,93

Plná cena: $372,06 \text{ m}^3 * 3\,964,93 \text{ Kč/m}^3 = 1\,475\,191,86 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 80 = 43,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,8 \% / 100) = 0,562$

Stavba na části st.p.č. 103 - zděný skladovák - zjištěná cena = 829 057,83 Kč

1.17. Ocelový přístřešek na kola na p.p.č. 265/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
 Svislá nosná konstrukce: přístřešky
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
 1.nadz. podlaží
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 31,0*3,0 =	93,00	2,50 m
	93,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (31,0*3,0)*(2,50) =	232,50
Z	zastřešení 31,0*3,0*0,30*0,50 =	13,95
Obestavěný prostor - celkem:		246,45 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová konstrukce s plechovým opláštěním	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100

10. Okna	X	100
11. Podlahy	X	100
12. Elektroinstalace	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 967,25
Plná cena: 246,45 m ³ * 1 967,25 Kč/m ³	=	484 828,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 60 = 88,3 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	* 0,150

Ocelový přístřešek na kola na p.p.č. 265/2 - zjištěná cena	=	<u>72 724,31 Kč</u>
---	---	----------------------------

1.18. Prefabrikované garáže na p.p.č. 265/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 5,90*5,10 =	30,09	2,40 m
30,09 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (5,90*5,10)*(2,40) =	72,22

Obestavěný prostor - celkem: **72,22 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonová deska	S	100
2. Obvodové stěny	železobetonové tl. 10 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové tl. 10 cm	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úpravy povrchů	nátěry	P	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 87,31

Koeficient vybavení K₄: **0,8731**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8731
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 287,-
Plná cena: 72,22 m ³ * 3 287,- Kč/m ³	=	237 387,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	= 0,250

Prefabrikované garáže na p.p.č. 265/2 - zjištěná cena = **59 346,79 Kč**

1.19. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	614,69
Plná cena: 15,00 m * 614,69 Kč/m	=	9 220,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 60 = 88,3 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	= 0,150

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena = **1 383,05 Kč**

1.20. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 90,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 464,39
Plná cena: 90,00 m * 5 464,39 Kč/m	=	491 795,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 80 = 66,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,3 \% / 100)$ * 0,337

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena = **165 734,95 Kč**

1.21. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 50,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 289,40
Plná cena: 50,00 m * 1 289,40 Kč/m	=	64 470,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 60 = 88,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena = **9 670,50 Kč**

1.22. Elektrický pohon u vrat a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrat a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	15 747,-
Plná cena: 1,00 ks * 15 747,- Kč/ks	=	15 747,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 30 = 76,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,7 \% / 100)$ * 0,233

Elektrický pohon u vraték a vrat - zjištěná cena = **3 669,05 Kč**

1.23. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	18 733,50
Plná cena: 1,00 ks * 18 733,50 Kč/ks	=	18 733,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$ * 0,340

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena = **6 369,39 Kč**

1.24. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.2. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 200,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 688,-
Plná cena: 1,00 ks * 8 688,- Kč/ks	=	8 688,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,5 \% / 100)$ * 0,175

Vrátka ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena = **1 520,40 Kč**

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$610 * 1,80 = 1\,098,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	651,60
Plná cena: $1\,098,00 \text{ m}^2 * 651,60 \text{ Kč/m}^2$	=	715 456,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 60 = 88,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = **107 318,52 Kč**

1.26. Požární nádrž na p.p.č. 242/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
 Objekt: Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
 Konstrukční charakteristika (druh vodorovné monolitická betonová plošná
 nosné konstrukce):
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Množství: 438,00 m³ obestavěného prostoru
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	7 059,-
Plná cena: 438,00 m ³ * 7 059,- Kč/m ³	=	3 091 842,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 71,7 % / 100)	= 0,283

Požární nádrž na p.p.č. 242/9 - zjištěná cena = **874 991,29 Kč**

1.27. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1650 + 2150 + 1420 = 5\,220,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 387,95
Plná cena: 5 220,00 m ² * 1 387,95 Kč/m ²	=	7 245 099,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 71,7 % / 100)	= 0,283

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - zjištěná cena = **2 050 363,02 Kč**

1.28. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$97*3+36*4,5+55*15+32*7,5+18*21 = 1\,896,00\text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,9220

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 3 447,96

Plná cena: 1 896,00 m² * 3 447,96 Kč/m²

= 6 537 332,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,7 % / 100)

* 0,283

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena

= 1 850 065,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba na st.p.č. 105 - expedice

= 3 939 858,89 Kč

Stavba na st.p.č. 137 - hala C

= 9 926 507,05 Kč

Stavba na st.p.č. 107 - hala A+B, obrobna

= 17 045 307,77 Kč

Stavba na st.p.č. 111 - trafostanice

= 4 588 398,39 Kč

Přístřešek u expedice

= 391 069,92 Kč

Stavba na st.p.č. 7/1 - administrativní budova

= 15 818 877,80 Kč

Stavba na st.p.č. 61 - hala lisovny a svařovny č.p. 2543

= 45 561 639,22 Kč

Stavba na st.p.č. 108 - hala hutního materiálu

= 7 569 344,76 Kč

Stavba na st.p.č. 110 - ocelový přístřešek třískového hospodářství s obezděním

= 1 120 791,55 Kč

Ocelový přístřešek u skladu třískového hospodářství na p.p.č. 265/2

= 299 072,60 Kč

Stavba na části st.p.č. 109 - sklad hořlavin

= 1 225 977,01 Kč

Stavba na části st.p.č. 109 - ocelový přístřešek

= 480 077,86 Kč

Stavba na st.p.č. 139 - ocelový přístřešek

= 79 334,28 Kč

Stavba na st.p.č. 106 - ocelový přístřešek, skladovák

= 694 769,76 Kč

Stavba na st.p.č. 103 - 2x ocelový přístřešek, skladovák

= 1 360 004,08 Kč

Stavba na části st.p.č. 103 - zděný skladovák

= 829 057,83 Kč

Ocelový přístřešek na kola na p.p.č. 265/2

= 72 724,31 Kč

Prefabrikované garáže na p.p.č. 265/2

= 59 346,79 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

= 1 383,05 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm

= 165 734,95 Kč

Přípojka vody DN 50 mm

= 9 670,50 Kč

Elektrický pohon u vrat a vrat

= 3 669,05 Kč

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	=	6 369,39 Kč
Vrátka ocelových profilů - kovářské provedení	=	1 520,40 Kč
Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	=	107 318,52 Kč
Požární nádrž na p.p.č. 242/9	=	874 991,29 Kč
Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm	=	2 050 363,02 Kč
Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	=	1 850 065,- Kč
Nákladové ceny - celkem	=	116 133 245,04 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Areál jako celek, ani jeho podstatné části nejsou ke dni ocenění pronajaty.
Pro výši stanovení obvyklého nájemného z jednotlivých druhů prostor bylo nájemné určeno porovnávací metodou, s použitím vzorků nabídek k pronájmu z realitní inzerce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 9,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 9,60 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Plochy výrobní a zázemí zaměstnanců	6 812,00	623,61	354 000,-	4 248 000,-
Plochy skladů nezateplených	1 156,00	498,27	48 000,-	576 000,-
Plochy skladů zateplených	720,00	566,67	34 000,-	408 000,-
Plochy administrativní	696,00	1 275,86	74 000,-	888 000,-
Výnosy celkem				6 120 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 6 120 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 7 125 923,97 Kč
- výměra stavebního pozemku: 24 057,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 9 458,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 2 801 554,18 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 140 077,71 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

6 120 000,00 * 40 % - 2 448 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 3 531 922,29 Kč
Míra kapitalizace 9,60 % / 9,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 36 790 857,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	116 133 245,04 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	36 790 857,20 Kč
Rozdíl	R	=	79 342 387,84 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 52\,659\,334,77 \text{ Kč}$$

Areál STROJTEX, strojírenská - zjištěná cena = 52 659 334,77 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,528$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,528 = 0,528$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		561,-	0,528		296,21
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 7/1	495	296,21	146 623,95
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 61	4 337	296,21	1 284 662,77

§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	st. 103	341	296,21	101 007,61
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 105	951	296,21	281 695,71
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 106	442	296,21	130 924,82
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 107	1 392	296,21	412 324,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 108	836	296,21	247 631,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 109	209	296,21	61 907,89
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 110	172	296,21	50 948,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 111	225	296,21	66 647,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	40	296,21	11 848,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 137	641	296,21	189 870,61
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 139	49	296,21	14 514,29
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	242/9	438	296,21	129 739,98
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	242/10	419	296,21	124 111,99
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	265/2	13 070	296,21	3 871 464,70
Stavební pozemky - celkem			24 057		7 125 923,97

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	561,-	0,04				22,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	247/2	3 816	22,44		85 631,04
Jiný pozemek - celkem			3 816		85 631,04	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **7 211 555,01 Kč**

3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
listnaté stromy na pozemku p.č.: 265/2			40 roků	19,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	37 335,-
listnaté stromy na pozemku p.č.: 247/2			60 roků	24,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 90 %	3 241,-	77 784,-
Součet:				115 119,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	51 803,55 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem			=	51 803,55 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Areál STROJTEX, strojírenská	52 659 334,80 Kč
2. Pozemky	7 211 555,- Kč
3. Porosty	51 803,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 59 922 693,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 59 922 690,- Kč

slovy: Padesátdevětmilionůdevětsetdvacetdvatisícšestsetdevadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

a) Obvyklé nájemné

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nájemné z ploch výroby a zázemí zaměstnanců

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	7349 m ²	skeletová	dobrý		
1	Plavy, okres Jablonec nad Nisou	2950 m ²	cihlová	velmi dobrý		
2	Smidary, okres Hradec Králové	2720 m ²	cihlová	velmi dobrý		
3	Dělnická, Pardubice, okres Pardubice	2300 m ²	-	-		
4	Pekařova, Turnov, okres Semily	6756 m ²	smíšená	dobrý		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50,00 Kč	0.9	45,00 Kč	1	1.16	1	1.1	1	1	1.276	35,27 Kč
2	58,00 Kč	0.9	52,20 Kč	1.03	1.15	1.1	1.1	1	1	1.433245	36,42 Kč
3	75,00 Kč	0.9	67,50 Kč	1.1	1.14	1	1	1	1	1.254	53,83 Kč
4	95,00 Kč	0.9	85,50 Kč	1.03	1.01	1	1	1	1	1.0403	82,19 Kč
Celkem průměr									51,93 Kč		
Minimum									35,27 Kč		
Maximum									82,19 Kč		
Směrodatná odchylka - s									21,89 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									30,04 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									73,81 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 51,93 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 6812 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 353\,718 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

354 000 Kč

Nájemné ze skladových prostor – nevytápěné

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	1156 m ²	smíšená	dobrý	nezateplené sklady	
1	Hradec Králové, okres Hradec Králové	5000 m ²	smíšená	dobrý	nezateplené	
2	Jiráskova, Červený Kostelec, okres Náchod	2750 m ²	smíšená	dobrý	nezateplené	
3	Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové	13000 m ²	skeletová	před rekonstrukcí	nevytápěné	
4	Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové	3000 m ²	cihlová	dobrý	nevytápěné	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	43,33 Kč	0.9	39,00 Kč	1	0.85	1	1	1	1	0.85	45,88 Kč
2	31,56 Kč	0.9	28,41 Kč	1	0.95	1	1	1	1	0.95	29,91 Kč
3	37,69 Kč	0.9	33,92 Kč	1	0.7 ¹	1.1	1	1	1	0.77	44,05 Kč
4	45,00 Kč	0.9	40,50 Kč	1	0.9	1	1	1	1	0.9	45,00 Kč
Celkem průměr											41,21 Kč
Minimum											29,91 Kč
Maximum											45,88 Kč
Směrodatná odchylka - s											7,57 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											33,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											48,78 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
¹[K2; č.3] nabízená plocha je výrazně větší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$41,21 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1156 \text{ m}^2$$

$$= 47\,639 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

48 000 Kč

Nájemné ze skladových prostor – vytápění

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	720 m ²	smíšená	dobrý	vytápěné sklady	
1	Hradec Králové, okres Hradec Králové	5000 m ²	smíšená	dobrý	nevytápěné	
2	Jiráskova, Červený Kostelec, okres Náchod	2750 m ²	smíšená	dobrý	nevytápěné	
3	Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové	13000 m ²	skeletová	před rekonstrukcí	nevytápěné	
4	Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové	3000 m ²	cihlová	dobrý	nevytápěné	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	43,33 Kč	0.9	39,00 Kč	1	0.81	1	1	0.9	1	0.729	53,50 Kč
2	31,56 Kč	0.9	28,41 Kč	1	0.91	1	1	0.9	1	0.819	34,69 Kč
3	37,69 Kč	0.9	33,92 Kč	1	0.7 ¹	1.1	1	0.9	1	0.693	48,95 Kč
4	45,00 Kč	0.9	40,50 Kč	1	0.86	1	1	0.9	1	0.774	52,33 Kč
Celkem průměr											47,37 Kč
Minimum											34,69 Kč
Maximum											53,50 Kč
Směrodatná odchylka - s											8,67 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											38,70 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											56,03 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
¹[K2; č.3] nabízená plocha je výrazně větší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 47,37 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 720 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 34\,103 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

34 000 Kč

Nájemné z administrativních prostor

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	696 m ²	skeletová	dobrý	kancelářské prostory v průmyslovém areálu	
1	Akademika Bedrny, Hradec Králové, okres Hradec Králové	1179 m ²	smíšená	dobrý	kanc. prostory v centru města	
2	Víta Nejedlého, Hradec Králové, okres Hradec Králové	2400 m ²	cihlová	velmi dobrý	kanc. prostory v centru města	
3	Sušilova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	1367 m ²	cihlová	velmi dobrý	kanc. prostory ve městě	
4	Nerudova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	1000 m ²	smíšená	velmi dobrý	kanc. prostory v centru města	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	109,00 Kč	0.9	98,10 Kč	1.1	0.98	1	1	1.15	1	1.2397	79,13 Kč
2	120,00 Kč	0.9	108,00 Kč	1.1	0.9	1	1.1	1.15	1	1.25235	86,24 Kč
3	185,00 Kč	0.9	166,50 Kč	1.1	0.95	1	1.1	1.12	1	1.28744	129,33 Kč
4	183,33 Kč	0.9	165,00 Kč	1.1	1	0.9	1.1	1.15	1	1.25235	131,75 Kč
Celkem průměr									106,61 Kč		
Minimum									79,13 Kč		
Maximum									131,75 Kč		
Směrodatná odchylka - s									27,80 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									78,81 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									134,41 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 &106,61 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \quad \quad * 696 \text{ m}^2 \\
 &\hline
 &= 74\,202 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

74 000 Kč

Prodej výrobních areálů

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Celková plocha pozemku
Oceňovaný objekt	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	10548 m ²	smíšená	dobrý	areál je dlouhodobě mimo provoz, pronájem pouze minimálního rozsahu	cena ke dni ocenění	27873 m2
1	Ruská, Rožďalovice, okres Nymburk	11800 m ²	smíšená	špatný	dlouhodobě mimo provoz	cena ke dni prodeje 2/23	35332 m2
2	Varvažov č.p. 116, Telnice, okres Ústí nad Labem	11000 m ²	cihlová	dobrý	areál je částečně pronajatý, srovnatelný stav	cena ke dni prodeje 7/22	19245 m2
3	Běšiny č.p. 216, okres Klatovy	5950 m ²	smíšená	dobrý	areál je v provozu	cena ke dni prodeje 3/22	8282 m2
4	Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	9969 m ²	cihlová	velmi dobrý	areál byl donedávna v plném provozu	cena ke dni prodeje 5/21	20034 m2
5	Husova, Skuteč, okres Chrudim	9436 m ²	cihlová	dobrý	areál je z 90% pronajímán, velmi dobrý stav	nabídka 11/23	14671 m2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Celková plocha pozemku	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	847,46 Kč	1	847,46 Kč	0.9	0.96	1	0.81	1	0.99	1.2 ¹	0.83140992	1 019,30 Kč
2	1 536,36 Kč	1	1 536,36 Kč	0.9	0.99	1	1	1.02	0.98	0.85	0.75704706	2 029,41 Kč
3	1 790,08 Kč	1	1 790,08 Kč	0.95	1.06	1	1	1.05	0.96	0.8 ²	0.8120448	2 204,41 Kč
4	2 206,84 Kč	1	2 206,84 Kč	0.97	1.01	1	1.1	1.05	0.9	0.86	0.875822409	2 519,73 Kč
5	9 098,13 Kč	0.9	8 188,32 Kč	1	1.02	1	1.1	1.15	1	0.81	1.045143	7 834,64 Kč
Celkem průměr												3 121,50 Kč
Minimum												1 019,30 Kč
Maximum												7 834,64 Kč
Směrodatná odchylka - s												2 693,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												427,58 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												5 815,42 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Komentáře:												
¹ [K7; č.1] výrazně větší pozemek												
² [K7; č.3] výrazně menší pozemek												

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$3\,121,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 10\,548 \text{ m}^2$$

$$= 32\,925\,586 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

32 926 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	10548 m ²	smíšená	dobrý	areál je dlouhodobě mimo provoz, pronájem pouze minimálního rozsahu	
1	Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové	5000 m ²	cihlová	dobrý	areál mimo provoz	
2	Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové	13000 m ²	skeletová	před rekonstrukcí		
3	Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou	11000 m ²	skeletová	před rekonstrukcí		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45,00 Kč	0.9	40,50 Kč	1.1	1.15	1	1	1	1	1.265	32,02 Kč
2	37,69 Kč	0.9	33,92 Kč	1.1	0.95	1	0.9	1	1	0.9405	36,07 Kč
3	30,00 Kč	0.9	27,00 Kč	1	0.99	1	0.9	1	1	0.891	30,30 Kč
Celkem průměr											32,79 Kč
Minimum											30,30 Kč
Maximum											36,07 Kč
Směrodatná odchylka - s											2,96 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											29,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											35,75 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Měsíční nájem: 345 921 Kč (32,79 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 10548 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 30 % z výše pronájmu – nižší než v ocenění dle cenového předpisu, vzat v úvahu stav oceňovaných nemovitostí a předpokládané náklady na údržbu

Míra kapitalizace: 9.5 % - shodná s oceněním dle cenového předpisu, halý pro průmysl

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$32,79 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 30 \% \text{ náklady} / 9.5 \% = 2\,899,00 \text{ Kč/m}^2$

2 899,00 Kč/m²

* 10548 m²

= 30 578 652 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

30 579 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

59 922 690 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

32 926 000 Kč

Výsledek dle výnosové metody

30 579 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny výrobního areálu spol. STROJTEX, strojírenská s.r.o. na st.p.č. : 7/1, 61, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 11, 112, 137, 139 a p.p.č. 242/9, 242/10, 247/2 a 265/2 v obci Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov, katastrální území na listu vlastnictví č. 4825 k.ú. Sylvárov.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí v uplynulých 12 měsících, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

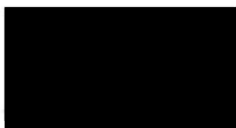
32 926 000,- Kč

Slovy: třicetdvámilionůdevětsetdvacetšestisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.11.2023



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 075579/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 00:00:00

Vytvoreno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 3823/2023 pro Michal Novák, JUDr.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad Labem

Kat.území: 634123 Sylvárov

List vlastnictví: 4825

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
STROJTEX, strojírenská s.r.o., Sylvárovská 2543, 54401 Dvůr Králové nad Labem	42197236	

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	7/1	495	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: Dvůr Králové nad Labem, č.p. 2522, adminis.						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7/1						
St.	61	4337	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: Dvůr Králové nad Labem, č.p. 2543, výroba						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 61						
St.	103	341	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 103						
St.	105	951	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 105						
St.	106	442	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 106						
St.	107	1392	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107						
St.	108	836	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 108						
St.	109	209	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 109						
St.	110	172	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 110						
St.	111	225	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111						
St.	112	40	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj						

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 634123 Sylvárov List vlastnictví: 4825

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 112			
St. 137	641 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 137			
St. 139	49 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139			
242/9	438 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
242/10	419 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
247/2	3816 vodní plocha	zamokřená plocha	rozsáhlé chráněné území
265/2	13070 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 18.000.000,- Kč
- dluhy vzniklé do 28.2.2033 do celkové výše 18.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/ICO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 103, Parcela: St. 105, Parcela: St. 106, Parcela: St. 107, Parcela: St. 108, Parcela: St. 109, Parcela: St. 110, Parcela: St. 111, Parcela: St. 112, Parcela: St. 137, Parcela: St. 139, Parcela: St. 61, Parcela: St. 7/1, Parcela: 242/10, Parcela: 242/9, Parcela: 247/2, Parcela: 265/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. o zákazu zcizení č.

ZN/32/18/LCD ze dne 23.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 10:37:47. Zápis proveden dne 23.05.2018; uloženo na prac. Trutnov

V-3654/2018-610

Pořadí k 02.05.2018 10:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

LISTINA SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA PODLE OBČ.Z., O ZÁKAZU ZCIZENÍ Č.

ZN/32/18/LCD ze dne 23.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 10:37:47. Zápis proveden dne 23.05.2018; uloženo na prac. Trutnov

V-3654/2018-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

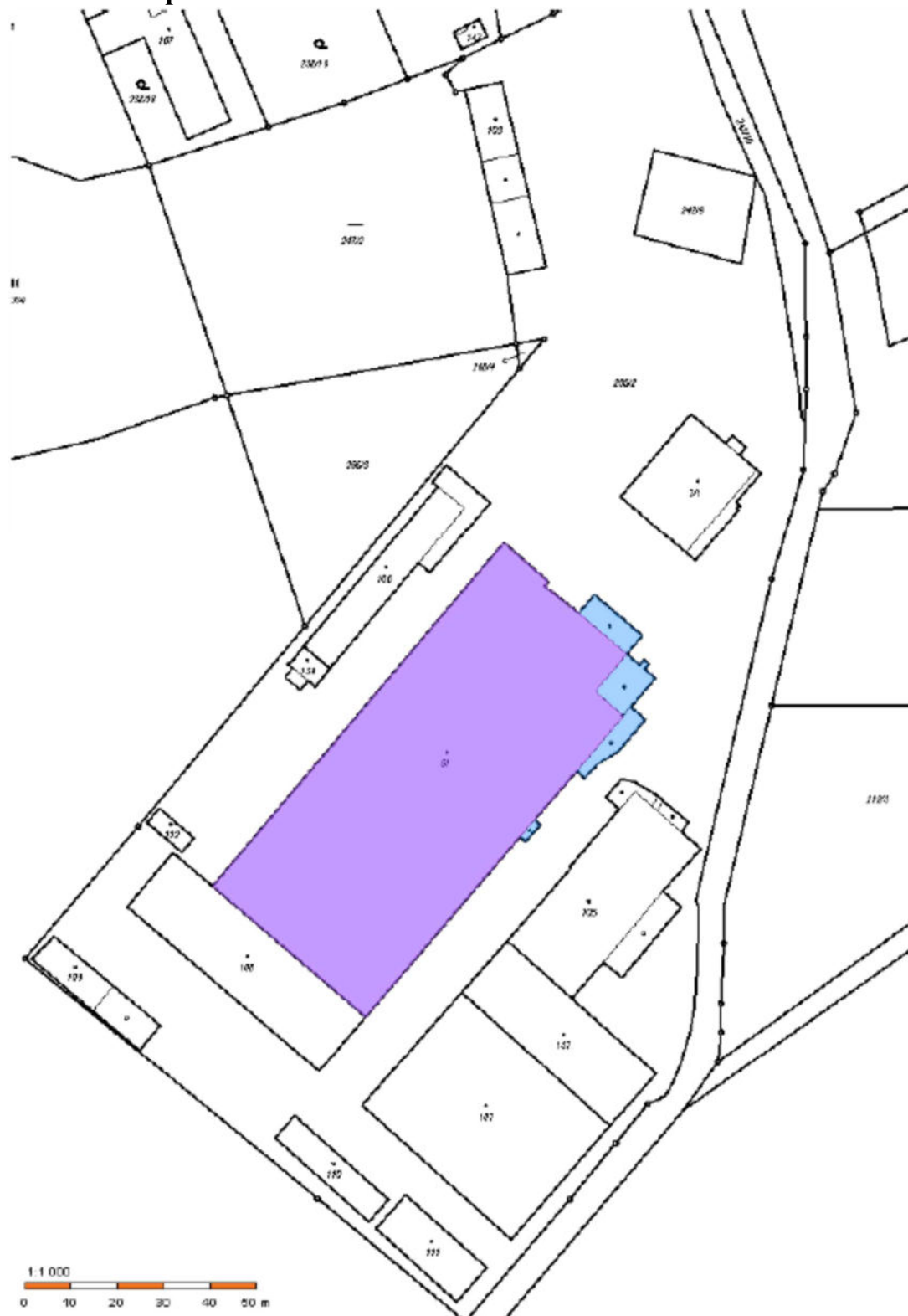
LISTINA SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA PODLE OBČ.Z., O ZÁKAZU ZCIZENÍ Č.

ZN/32/18/LCD ze dne 23.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 10:37:47. Zápis proveden dne 23.05.2018; uloženo na prac. Trutnov

V-3654/2018-610

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

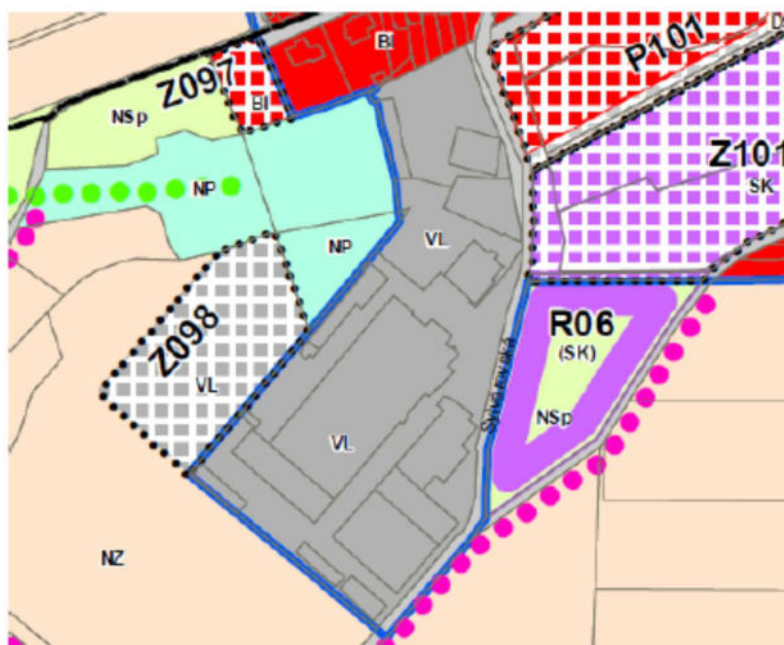
Ortofoto mapa





Výřez z územního plánu

Územní plán



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL (VL)



PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

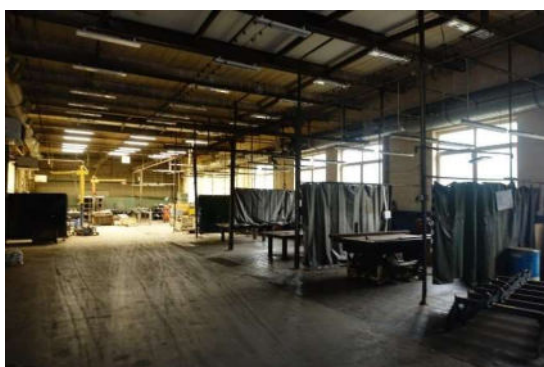
Fotodokumentace předmětu ocenění



Admin. budova na st.p.č. 7/1



lakovna



lakovna



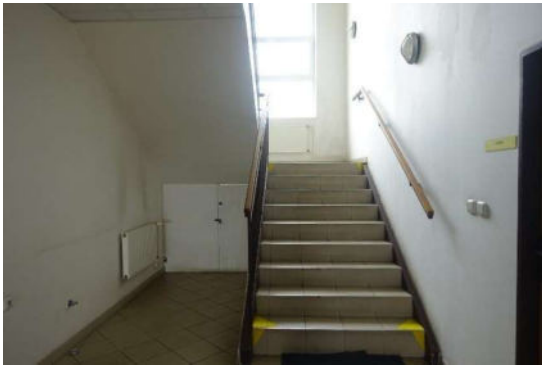
Admin. budova



Hala lisovny a svařovny na st.p.č.61



SZ průčelí haly na st.p.č. 61
(lakovna, svařovna, řezárna)



Zázemí zaměstnanců v hale na st.p.č. 61



Zázemí zaměstnanců v hale na st.p.č. 61



Zázemí zaměstnanců v hale na st.p.č. 61



Zázemí zaměstnanců v hale na st.p.č. 61



Soc. zařízení v admin. budově na st.p.č. 7/1



Kancelář v admin. budově



Obrobna v hale B na st.p.č. 107



Sklad hořlavin na st.p.č. 109



Soc. zařízení v hale na st.p.č. 61



Expedice na st.p.č. 105



Kancelář v admin. budově



Zasedací místnost v admin. budově



Kuchyňka v admin. budově



Skladovák na st.p.č. 103



Kancelář v admin. budově



Výdejna jídel v hale na st.p.č. 61



Hala hutního materiálu na st.p.č. 108



Haly A a B na st.p.č. 107



Jídelna v hale na st.p.č. 61



Sklad hořlavin s přístřeškem na st.p.ř. 109



Hala hutního materiálu na st.p.č. 108



Prostor mezi st.p.č. 61 a st.p.č.105



Hala hutního materiálu na st.p.č. 108



Administr. budova na st.p.č. 7/1



Přístřešek na kola na p.p.č. 265/2



Přístřešek třísk. hosp. na st.p.č. 110 a
trafostanice na st.p.č. 111



Přístřešek třísk. hosp. na st.p.č. 110



Hala hutního materiálu



Pref. garáže

Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

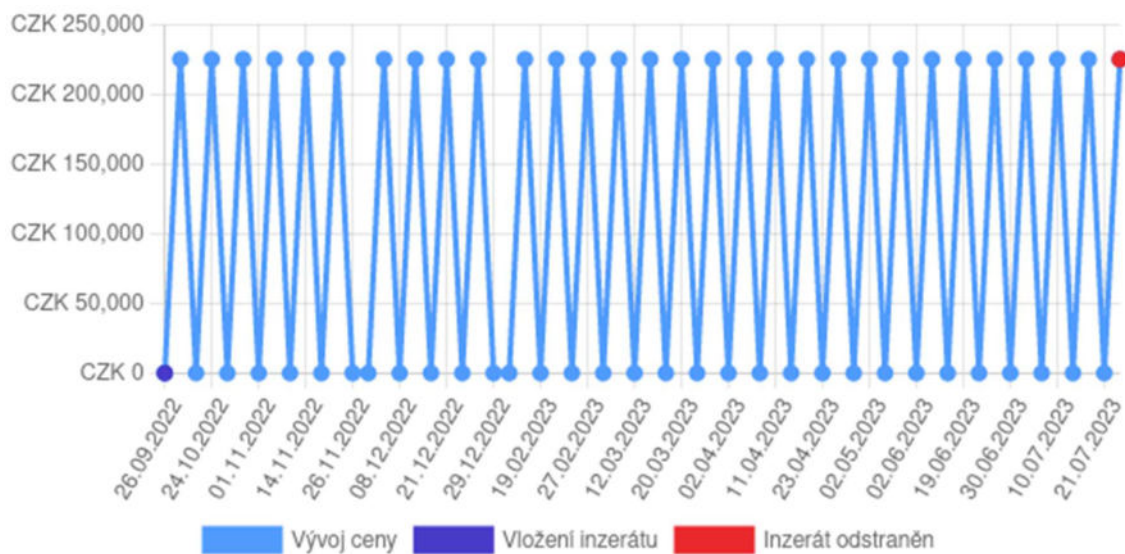


Nebytový prostor / kancelář, 5000 m², Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 225 000 Kč

Lokalita: Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

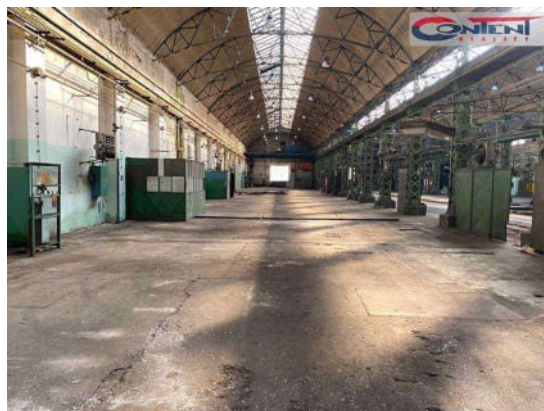


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

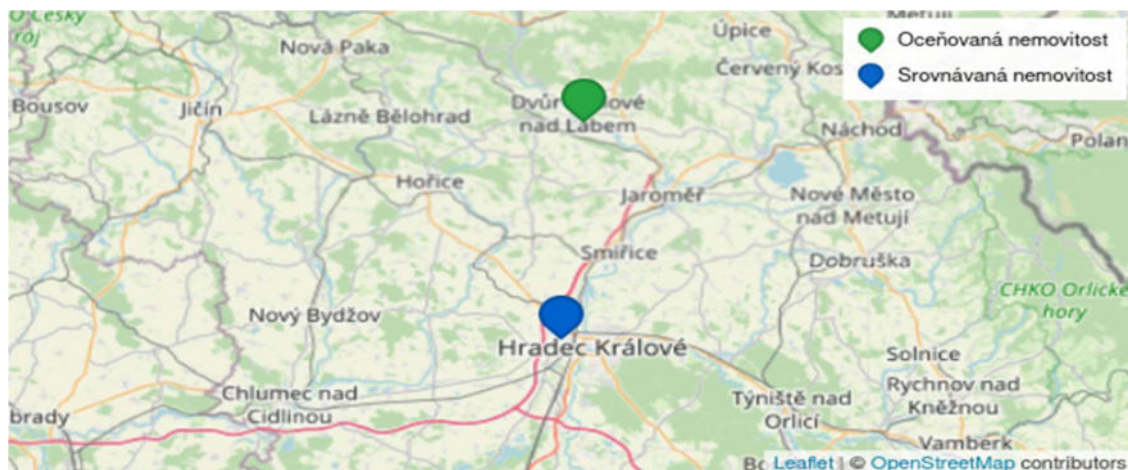
Lokalita	Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	225 000 Kč
Vlastnictví	Jiné	Poznámka k ceně	+ služby areálu a energie
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	5000 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Podlahová plocha	5000 m ²
Užitná plocha	5000 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Hradec Králové - Kukleny. Bez provize nabízíme k pronájmu skladové nebo výrobní prostory o celkové výměře 5000 m², umístěné v blízkosti centra města. - možnost pronájmu kanceláří dle potřeby - velikosti skladu od 500 - 30000 m² - sklad není vytápěný - přímý vjezd, vjezdová vrata o velikosti 4,5 x 4,5 m - portálové jeřáby s nosností od 10t a více - do areálu i skladů vede železniční vlečka, funkční - výška stropu 12 m - parkování a manipulační plocha bez problémů - možnost pronájmu dalších skladovacích prostor i venkovních ploch v areálu. Cena nájmu je 45,-Kč/m²/měsíc + služby areálu, energie měřeny zvlášť. Pro více informací nás kontaktujte. Zastupujeme majitele, rádi vám zajistíme prohlídku haly.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

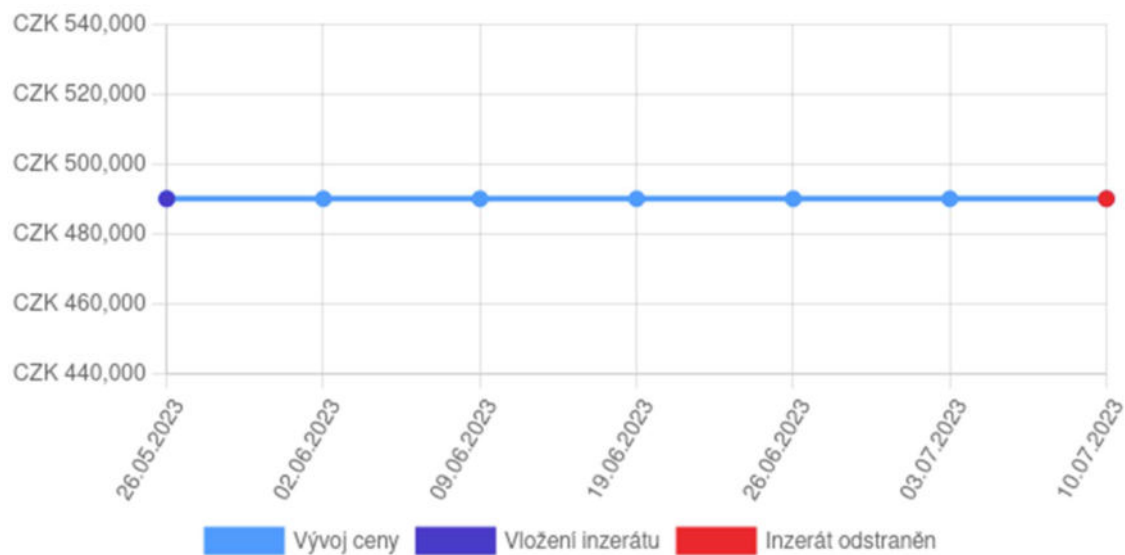


Nebytový prostor / kancelář, 13000 m², Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 490 000 Kč

Lokalita: Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

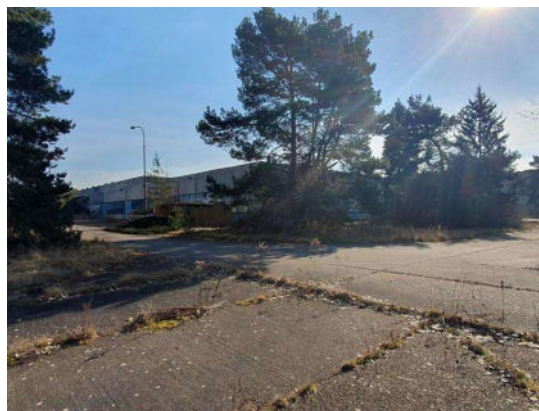


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

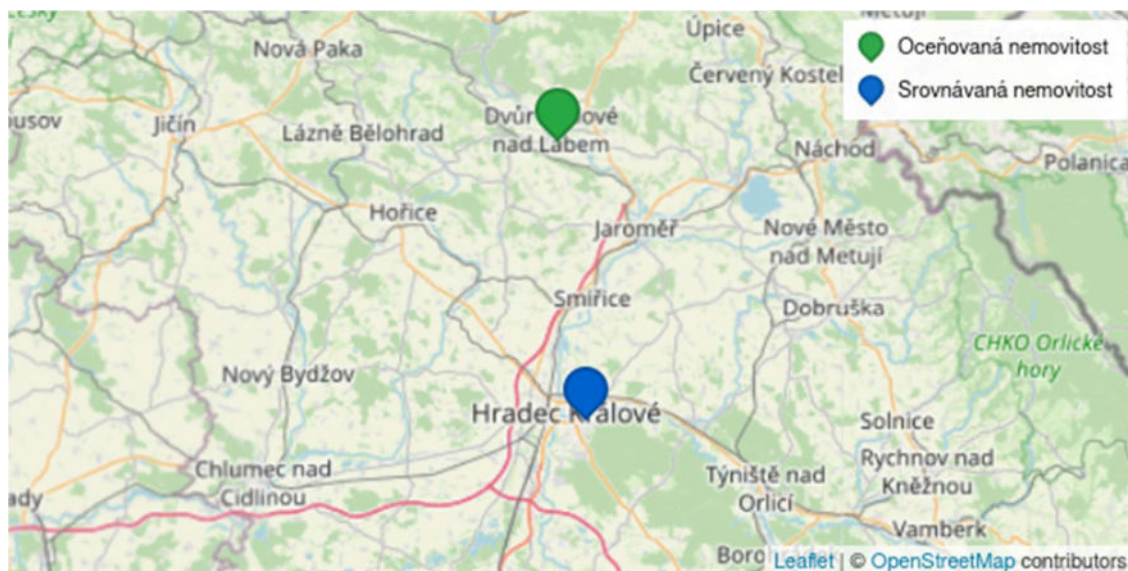
Lokalita	Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	490 000 Kč
Poznámka k ceně	uvedené nájemné je bez DPH	Konstrukce	Skeletová
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Elektrina	230V	Zastavěná plocha	13434 m ²
Užitná plocha	13000 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Voda	Vodovod		

Hradec Králové - Nový Hradec. Bez provize nabízíme k pronájmu skladové nebo výrobní prostory o celkové výměře 13.000 m², které jsou svou polohou v blízkosti centra města. - velikosti skladu 13.000 m² - sklad je nevytápěný - přímý vjezd - výška stropu 12 m Energie (elektro a voda) měřeny zvlášť. Pro více informací nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

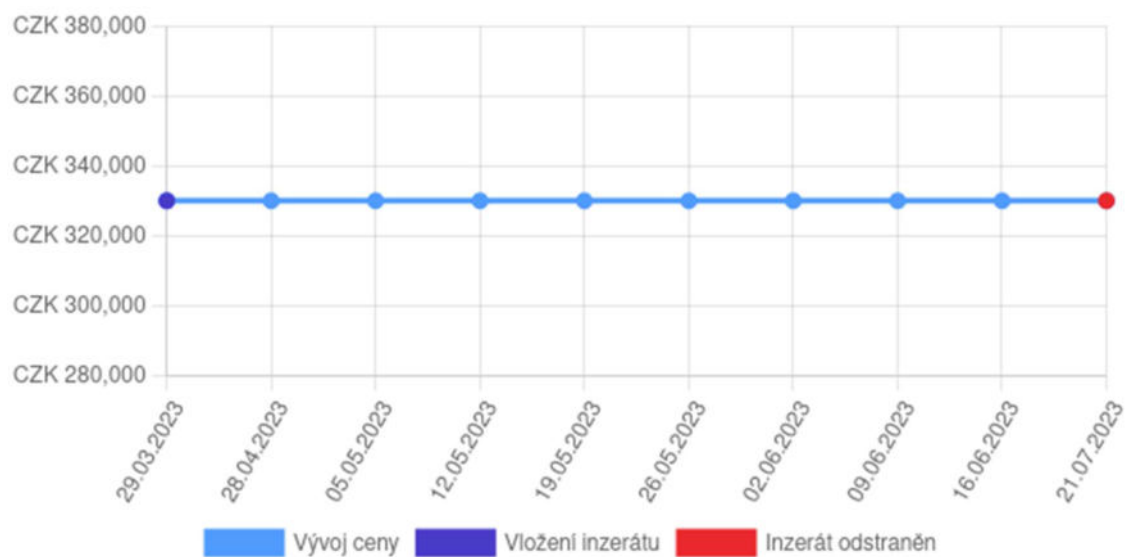


Nebytový prostor / kancelář, 11000 m², Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 330 000 Kč

Lokalita: Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou

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



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

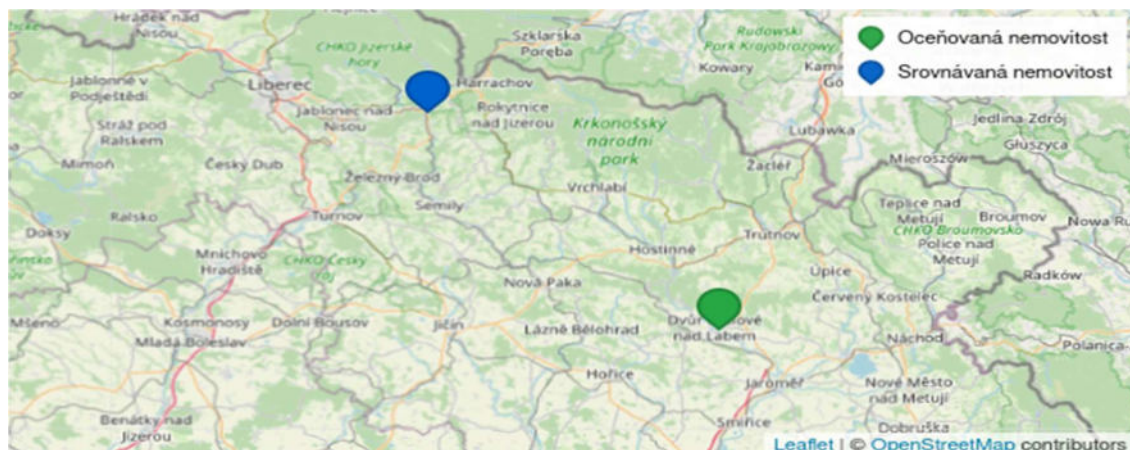
Lokalita	Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou	Cena	330 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Skeletová
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Podlaží bytu	20	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	3480 m ²	Užitná plocha	11000 m ²
Kanalizace	Jímka	Voda	Místní zdroj

Nabízíme Vám unikátní příležitost k pronájmu historické továrny v srdci Velkých Hamrů. Továrna o rozloze cca 11000m² byla postavena na počátku 20. století a sloužila pro textilní průmysl. V současnosti továrna nabízí mnoho možností využití pro různé účely. Továrna má přízemí a tři patra propojená schodištěm a třemi nákladními výtahy. Střešní krytina je nová a budova má vlastní studnu a septik. Poblíž továrny se nachází výtopna a možnost napojení na vodní elektrárnu. Díky své rozloze a výhodné poloze je tato továrna ideální pro průmyslové účely, jako jsou výroba, skladování, distribuce nebo logistika. Poblíž se nachází důležité dopravní uzly a továrna je snadno dostupná pro kamiony a nákladní vozidla. Továrna je také ideální pro investory hledající možnosti expanze do zahraničí. Díky své blízkosti k hranicím s Německem a Polskem nabízí tato nemovitost příležitosti pro rozvoj obchodu v této oblasti. Nájemné činí 330.000,- Kč/měs. K tomu je nutné zaplatit jistinu ve stejné výši a odměnu realitní kanceláře rovněž ve výši 330.000,- Kč. Pokud máte zájem o tuto nemovitost, neváhejte nás kontaktovat a domluvit si prohlídku. Rádi Vám poskytneme další informace o této historické továrně a pomůžeme Vám zodpovědět jakékoliv dotazy, které by Vás zajímaly.

4. Fotodokumentace



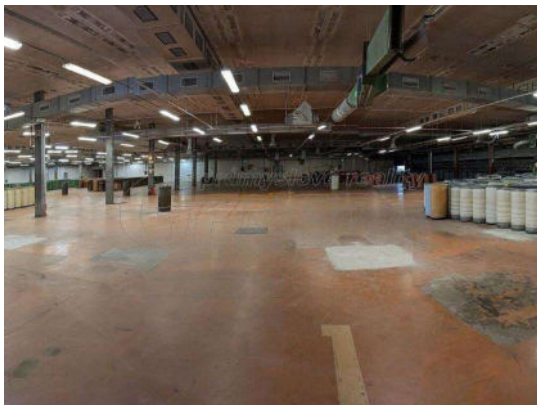
5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – nájemné z ploch výroby a zázemí zaměstnanců

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

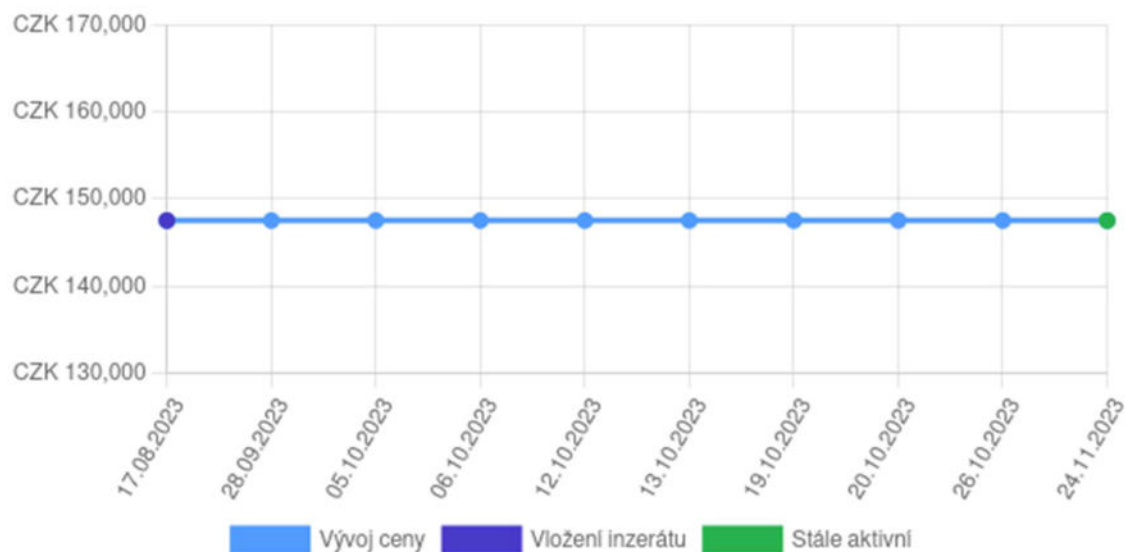


Nebytový prostor / kancelář, 2950 m², Plavy, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 147 500 Kč

Lokalita: Plavy, okres Jablonec nad Nisou

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

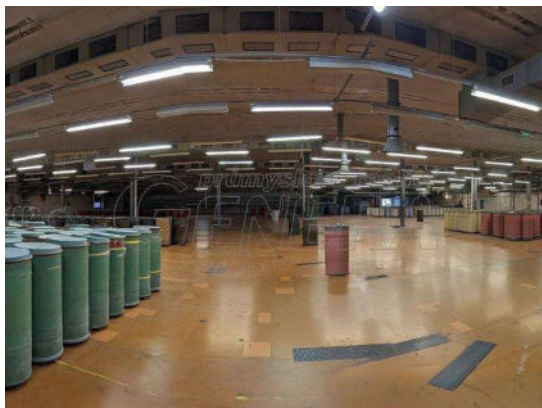


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

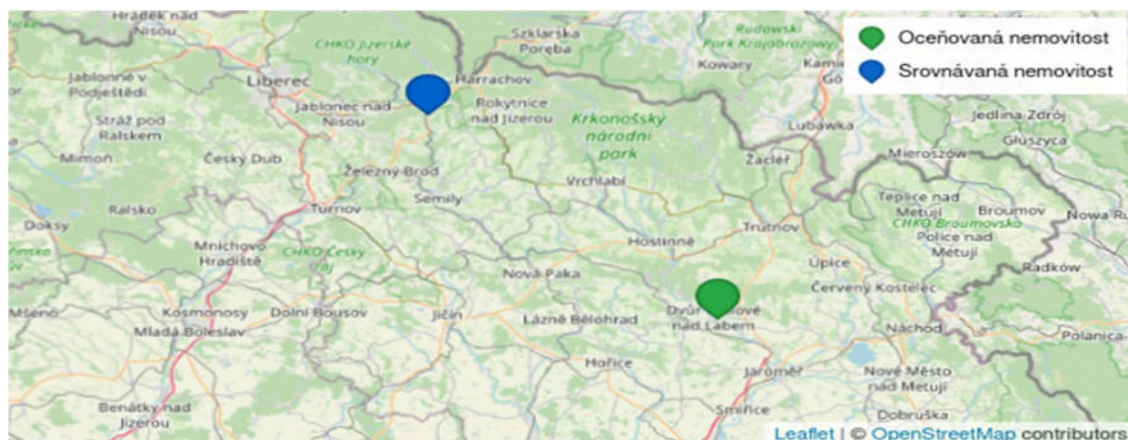
Lokalita	Plavy, okres Jablonec nad Nisou	Cena	147 500 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ DPH a úhrady za spotřebované energie
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Prizemní	Užitná plocha	2950 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1		

V obci Plavy, v okrese Jablonec nad Nisou pronajmeme čistý a suchý prostor o výměře 2.950 m² umístěný v přízemí zděné haly stojící v průmyslovém areálu. Hala má betonovou podlahu s potěrem, instalované osvětlení, elektroinstalace, EZS. K dispozici je sociální zázemí. Manipulace s materiálem a zbožím je přes nakládací rampu s výškou 1,2 m nebo šikmou nájezdovou rampu. Prostor je tvořen třemi plně propojenými loděmi; v případě potřeby je možno prostor rozdělit na menší celky (např. pletivem po stávajících sloupech = plochy po cca 1.000 m²). Areál leží u silnice I. třídy – I/10, E65 spojující Turnov, Železný Brod, Tanvald, Harrachov a státní hranici s Polskem. V areálu je instalovaný elektronický zabezpečovací systém a požární čidla, rozvody hydrantu, hasicí přístroje. Vnitroareálové komunikace jsou zpevněné pro pojezd kamionů (asfalt a ŽB silniční panely). Prostor je k dispozici ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

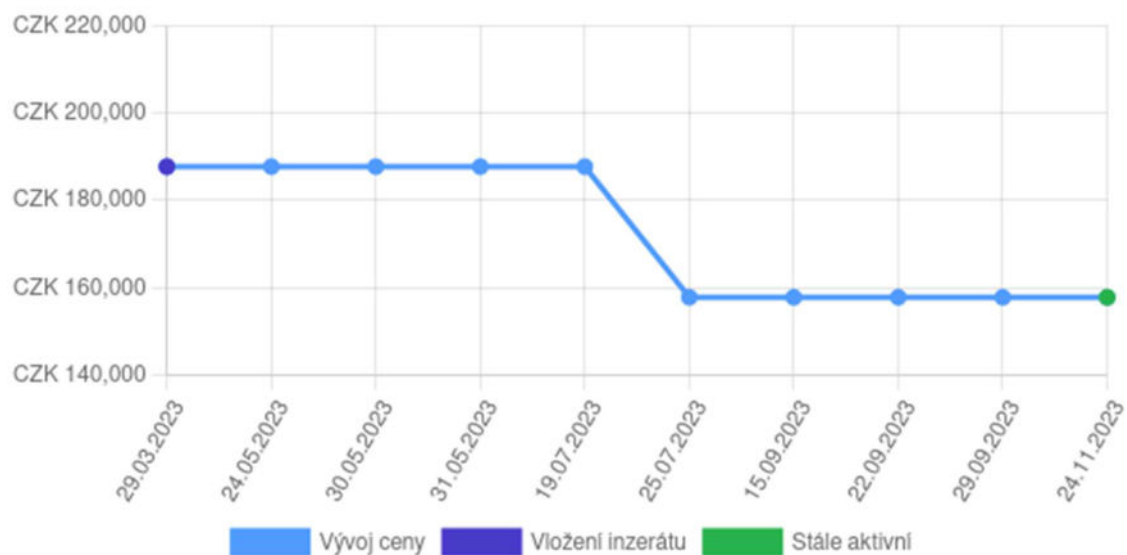


Nebytový prostor / kancelář, 2720 m², Smidary, okres Hradec Králové

Celková cena: 157 760 Kč

Lokalita: Smidary, okres Hradec Králové

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



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

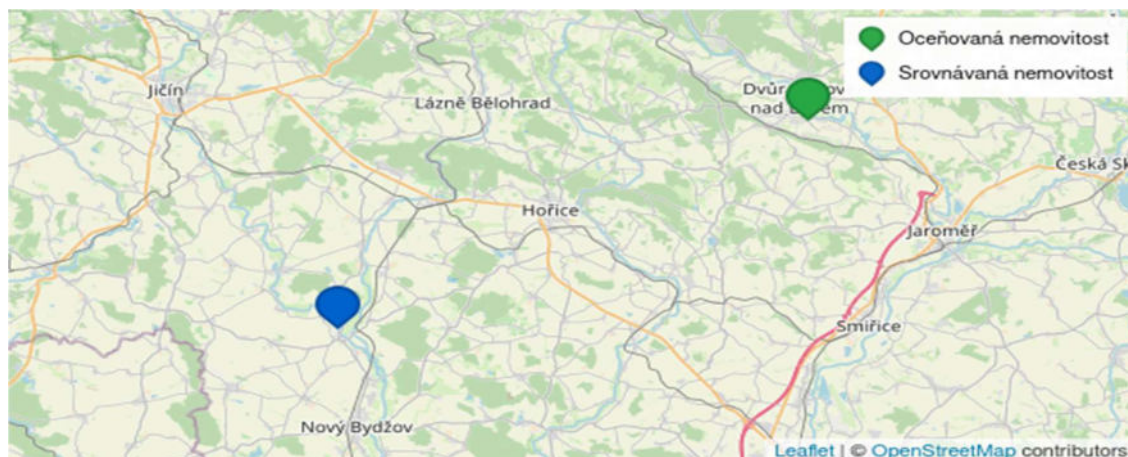
Lokalita	Smidary, okres Hradec Králové	Cena	157 760 Kč
Poznámka k ceně	Cena je bez DPH a bez provize RK.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2720 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Prizemní	Užitná plocha	2720 m ²

Pronajmeme skladovací prostory o výměře 2720 m² v obci Smidary okr. Hradec Králové. Hala se nachází v oploceném rovinatém areálu s prostornou zpevněnou manipulační, odstavnou a parkovací plochou. Velice dobrá dostupnost pro všechny druhy silniční dopravy, přístupnost 24 hod. denně. Jedná se o halu vhodnou na čistou výrobu výrobu či montáž, nebo skladování, podlahy bezprašné, omyvatelné, epoxidové. V minulosti se v hale montovaly elektrospotřebiče a vyráběly kabelové svazky. Hala je vytápěna ústředním topením z vlastní plynové kotelny a má samostatné měření energií - nájemce si sjedná smlouvu přímo s dodavatelem. Do haly je možný přímý vjezd a je vybaven rampou s hydraulickým zvedákem. V hale jsou kanceláře a kompletní sociální zázemí pro zaměstnance. V lokalitě je relativně levná a dostupná pracovní síla. Ke dni zveřejnění inzerce nebyl znám PENB, proto je uvedena třída - G. Dopravní dostupnost: Nový Bydžov 6 km, Hradec Králové 36 km, Jičín 27 km, nájezd na dálnici Praha - HK je 22 km. Výše nájmu je stanovena na 69,- Kč/m²/měsíc + DPH. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N98271.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

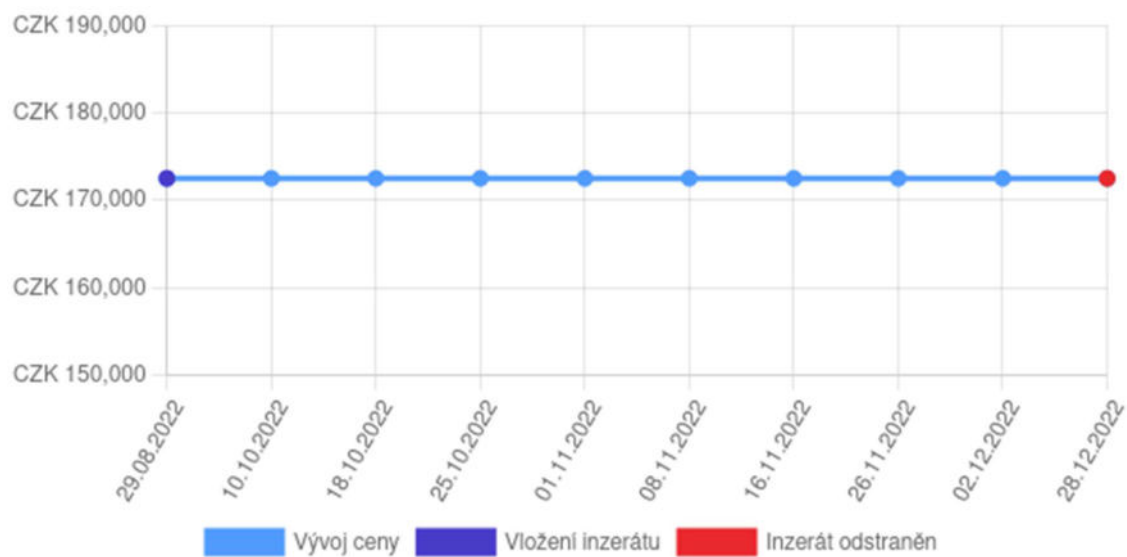


Nebytový prostor / kancelář, 2300 m², Dělnická, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 172 500 Kč

Lokalita: Dělnická, Pardubice, okres Pardubice

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



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

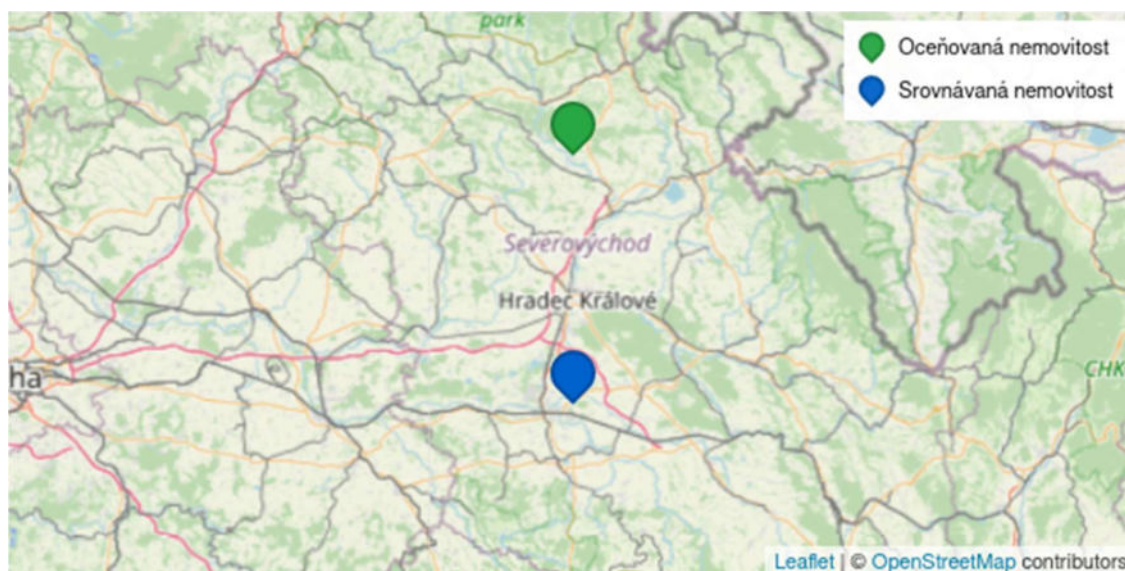
Lokalita	Dělnická, Pardubice, okres Pardubice	Cena	172 500 Kč
Elektřina	230V a 400V, 230V	Užitná plocha	2300 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Nabízíme zprostředkování dlouhodobého pronájmu skladové a výrobní haly o výměře 2 300 m², která je součástí samostatně uzavřeného areálu, který se nachází v průmyslové oblasti v Pardubicích na ulici Dělnická. Součástí haly je mostový jeřáb s nosností 8 000 kg. Areál, ve kterém se hala nachází, disponuje i vrátnicí u vjezdu a vchodu, k nepřetržitému střežení objektů. Před areálem je zastávka MHD. Do areálu je přiveden zemní plyn, pitná voda, kanalizace, horkovod s výměňkovou stanicí (využívaná převážně pro vytápění hal). Veřejné osvětlení účelové komunikace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

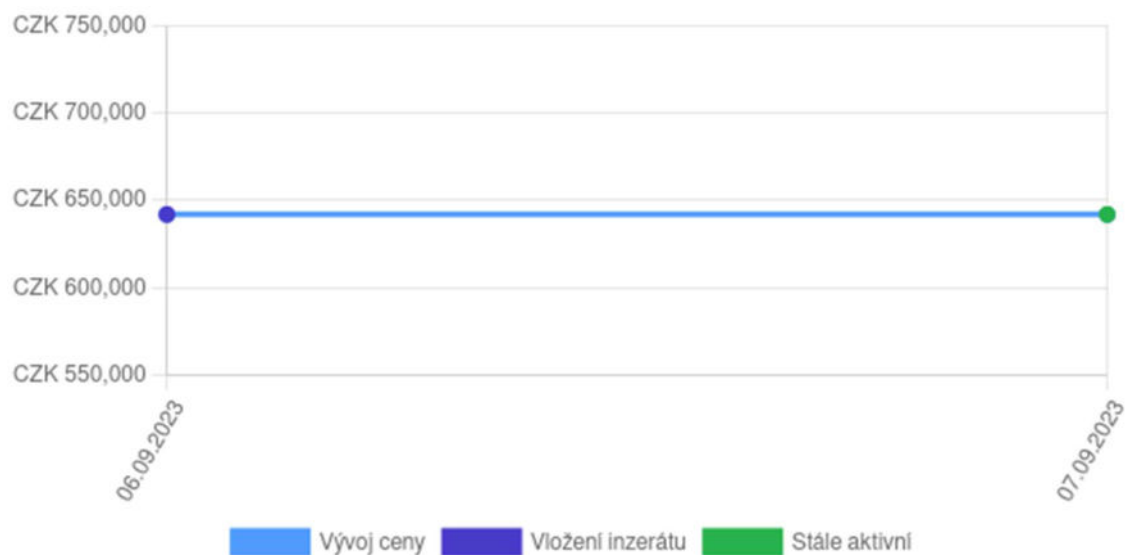


Nebytový prostor / kancelář, 6756 m², Pekařova, Turnov, okres Semily

Celková cena: 641 820 Kč

Lokalita: Pekařova, Turnov, okres Semily

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



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

Lokalita	Pekařova, Turnov, okres Semily	Cena	641 820 Kč
Poznámka k ceně	+ provize RK	Konstrukce	Smíšená
Stav	Dobrý	Typ objektu	Prízemní
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	6756 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Vlastní čov	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu průmyslovou halu o výměře 6756 m², v blízkosti centra města Turnov, ulice Pekařova. Výrobní hala je umístěna v uzavřeném a oploceném areálu s vrátnicí. Prostory sloužily jako lisovna a sklad materiálu. Součástí hal je oddechová místnost, kancelář, šatny, sprchy. Vytápění řešeno teplovodními sáhami a odpadním teplem z kompresoru. V hale je instalovaný průmyslový jeřáb. Nájem zde činí 95,- Kč/m² + záloha na vodu a energie. Nájemce hradí při podpisu nájemní smlouvy vratnou jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů a jednorázovou provizi zprostředkovateli. Díky svému umístění je zde výborná dostupnost i pro kamiony. Možnost kombinace všech dostupných prostor v areálu k pronájmu. V případě zájmu Vás provedeme celým komplexem a můžeme nabídnout další skladovací, výrobní i administrativní prostory. Více informací Vám rádi poskytneme.

4. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – nájemné z ploch skladů

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

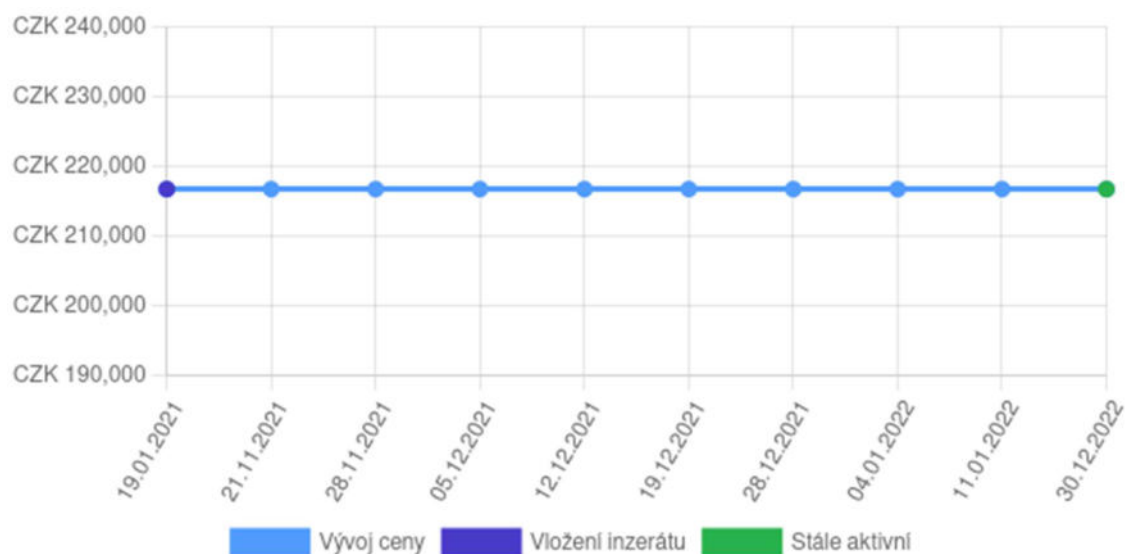


Nebytový prostor / kancelář, 5000 m², Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 216 667 Kč

Lokalita: Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

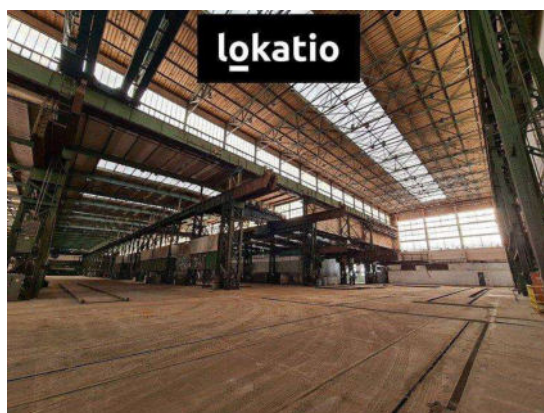


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

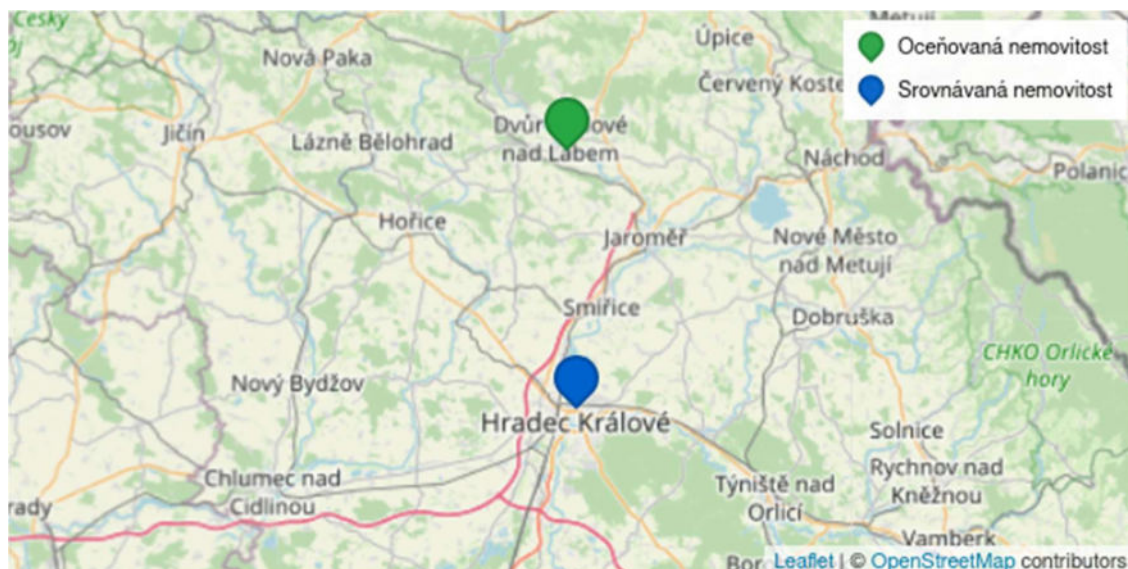
Lokalita	Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	216 667 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Užitná plocha	5000 m ²

BEZ PROVIZE nabízíme k pronájmu skladovací a výrobní prostory v průmyslovém areálu v Hradci Králové. AKTUÁLNĚ K DISPOZICI: ● velikost hal obvykle od cca 500 do 30.000 m² (aktuálně volné plochy rádi sdělíme na vyžádání) ● kanceláře až 5.000 m² ● venkovní plochy až 13.000 m² SPECIFIKACE: ● haly s možností úrovněvého vjezdu pro kamion ● vybavení jeřáby s nosností od 5 do 35t, zdvih 6 - 16 m, rozpětí 10-29m ● výška cca 5-16 m Více informací rádi poskytneme na vyžádání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

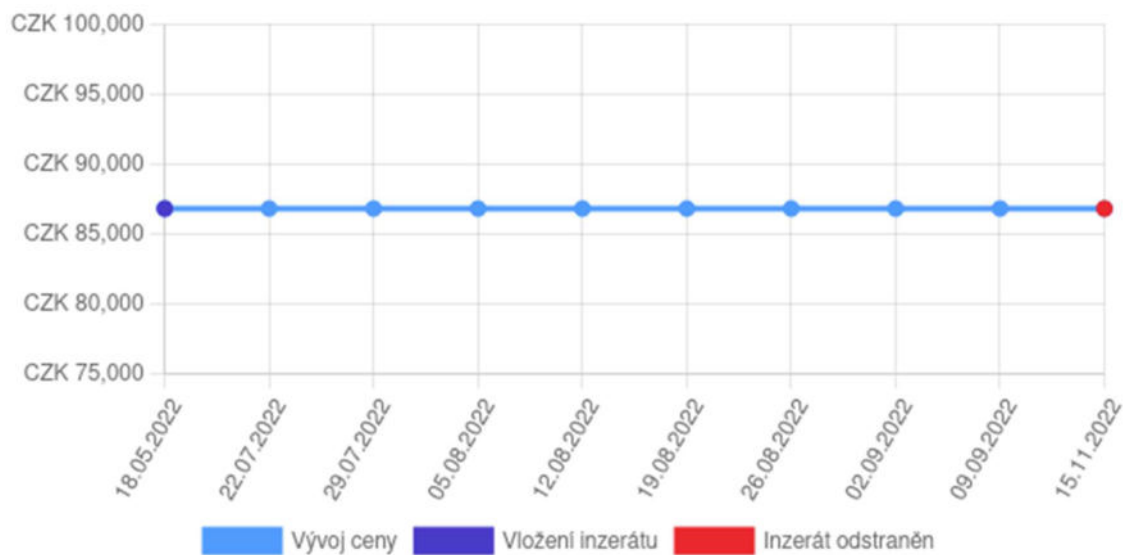


Nebytový prostor / kancelář, 2750 m², Jiráskova,
Červený Kostelec, okres Náchod

Celková cena: 86 800 Kč

Lokalita: Jiráskova, Červený Kostelec, okres Náchod

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

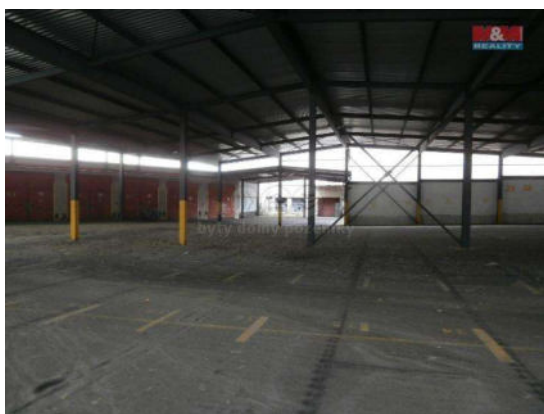


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

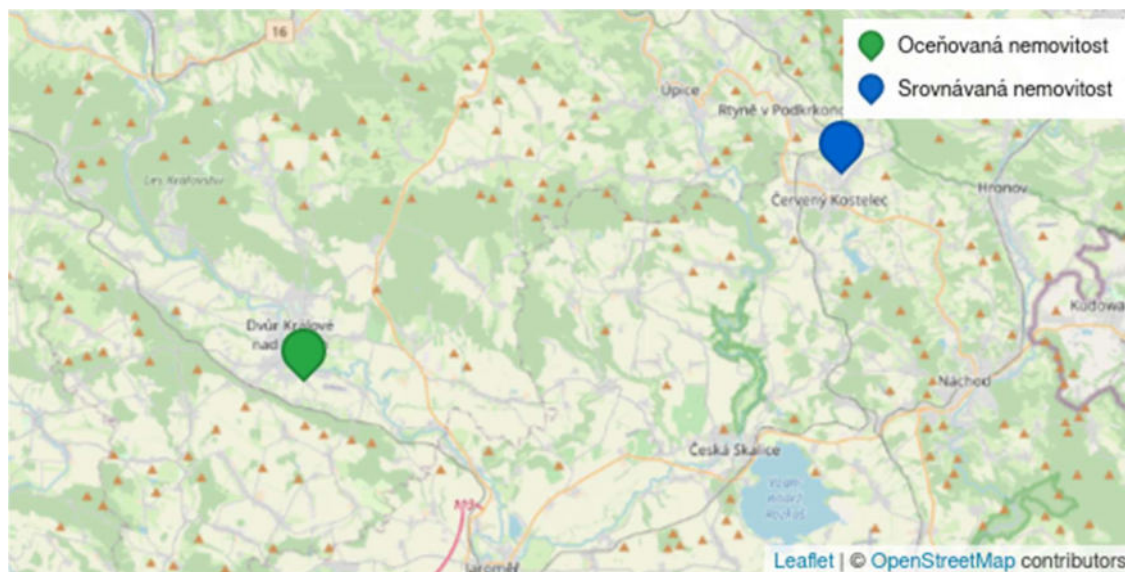
Lokalita	Jiráskova, Červený Kostelec, okres Náchod	Cena	86 800 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Užitná plocha	2750 m ²		

Nabízíme k pronájmu montovaný objekt o ploše 2.800 m². Jedná se o dobře přístupnou budovu se třemi prostornými vstupy v centru Červeného Kostelce v bývalém výrobním areálu. Výška stropu je cca 5 m. Součástí objektu je nákladní rampa. Pronajímatel je schopný po dohodě poskytnout manipulační techniku, vysokozdvizný vozík. Možnost jednání o budoucím odkupu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

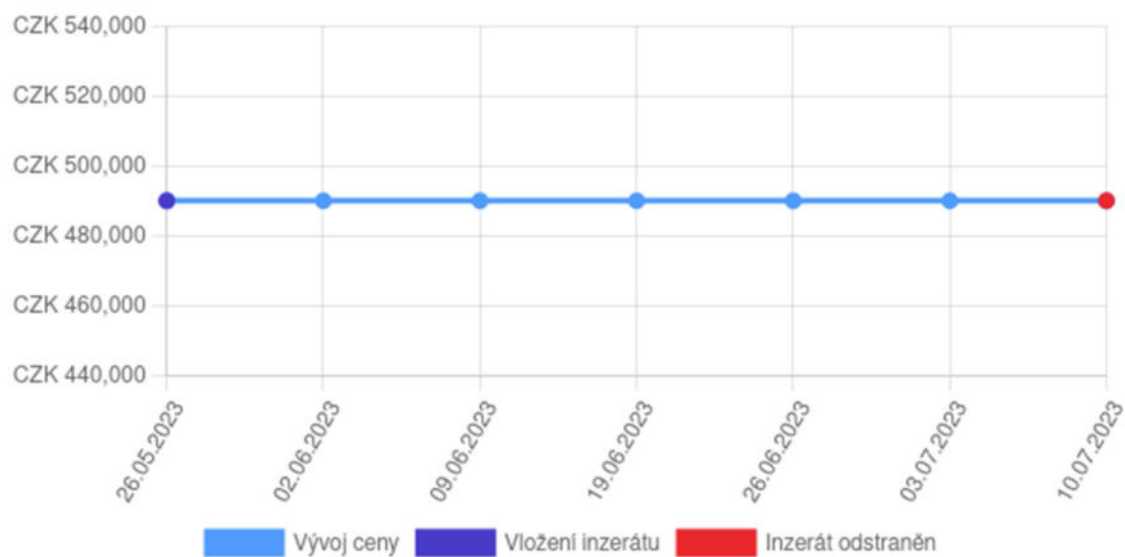


Nebytový prostor / kancelář, 13000 m², Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 490 000 Kč

Lokalita: Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

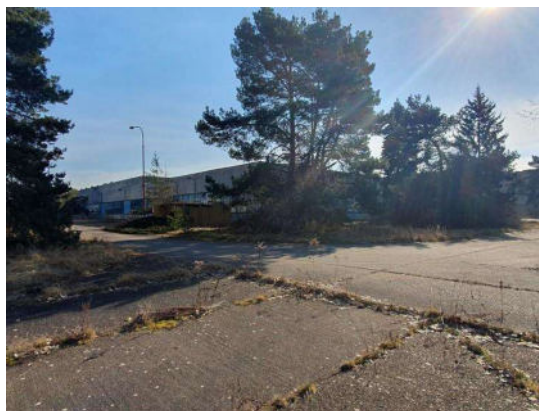


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

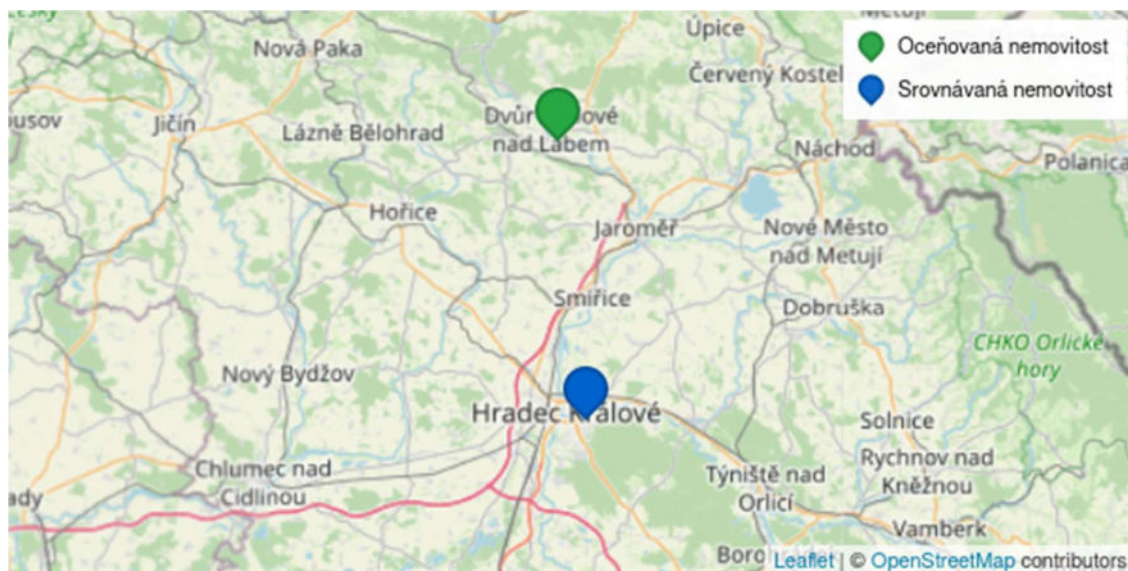
Lokalita	Na Brně, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	490 000 Kč
Poznámka k ceně	uvedené nájemné je bez DPH	Konstrukce	Skeletová
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Elektrina	230V	Zastavěná plocha	13434 m ²
Užitná plocha	13000 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Voda	Vodovod		

Hradec Králové - Nový Hradec. Bez provize nabízíme k pronájmu skladové nebo výrobní prostory o celkové výměře 13.000 m², které jsou svou polohou v blízkosti centra města. - velikosti skladu 13.000 m² - sklad je nevytápěný - přímý vjezd - výška stropu 12 m Energie (elektro a voda) měřeny zvlášť. Pro více informací nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

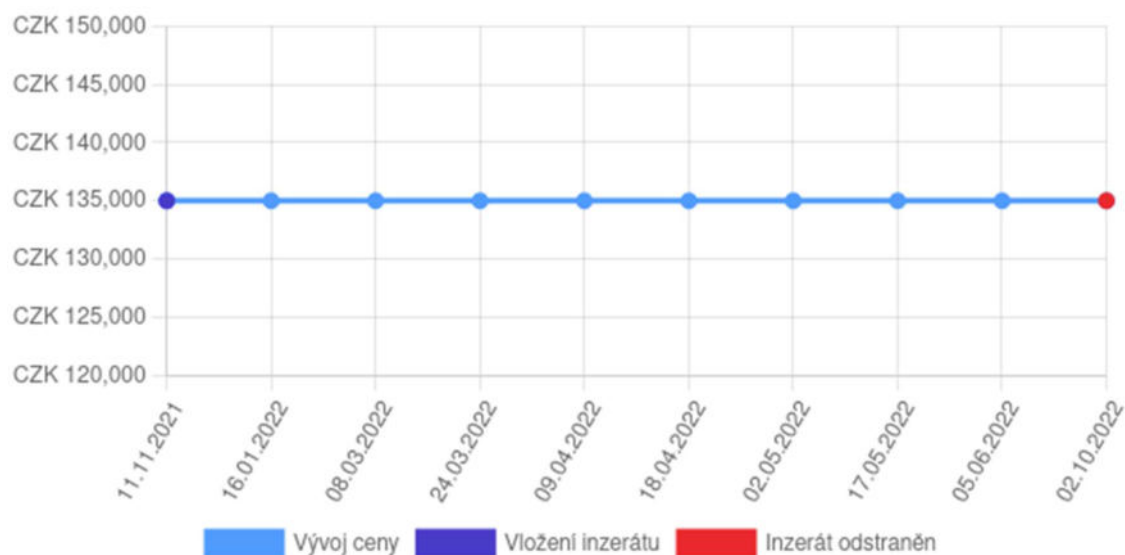


Nebytový prostor / kancelář, 3000 m², Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 135 000 Kč

Lokalita: Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

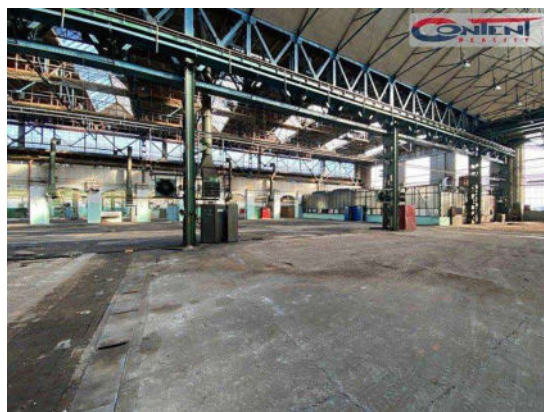


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

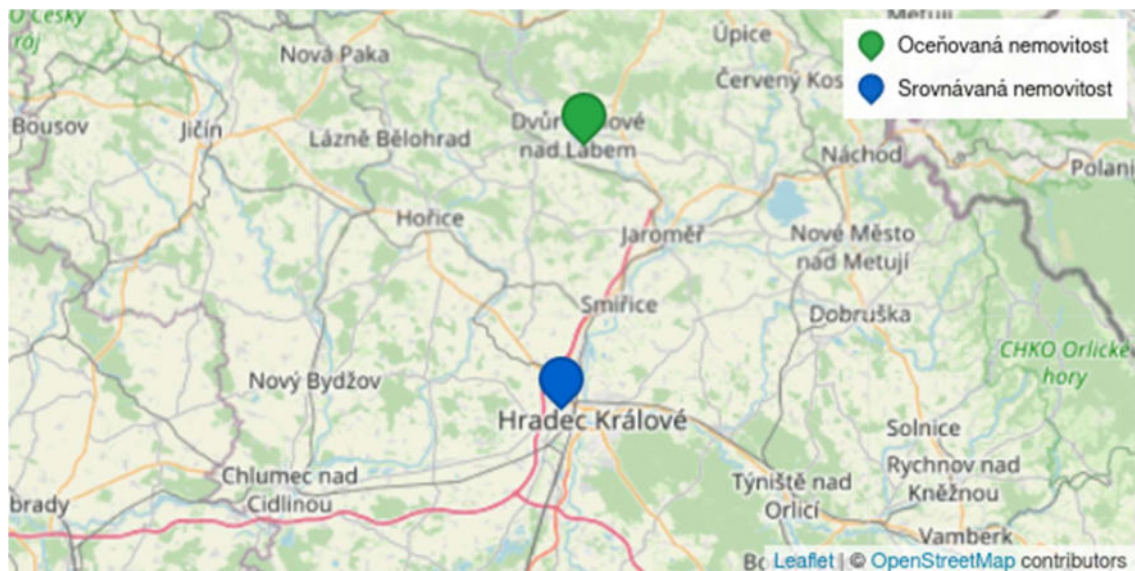
Lokalita	Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	135 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	1
Podlahová plocha	3000 m ²	Užitná plocha	3000 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod		

Hradec Králové - Kukleny. Bez provize nabízíme k pronájmu skladové nebo výrobní prostory o celkové výměře 3000 m², které jsou svou polohou v blízkosti centra města. - možnost pronájmu kanceláří dle potřeby - velikosti skladu od 500 - 30000 m² - sklad je nevytápěný - přímý vjezd, vjezdová vrata o velikosti 4,5 x 4,5 m - portálové jeřáby s nosností od 10t a více - do areálu i skladů vede železniční vlečka, funkční - výška stropu 12 m - parkování a manipulační plocha bez problémů - možnost pronájmu dalších skladovacích prostor i venkovních ploch v areálu Cena nájmu je 45,-Kč/m²/měsíc + služby areálu, energie měřeny zvlášť. Zastupujeme majitele, rádi vám zajistíme prohlídku nemovitosti. Pro více informací nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – nájemné z administrativních prostor

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

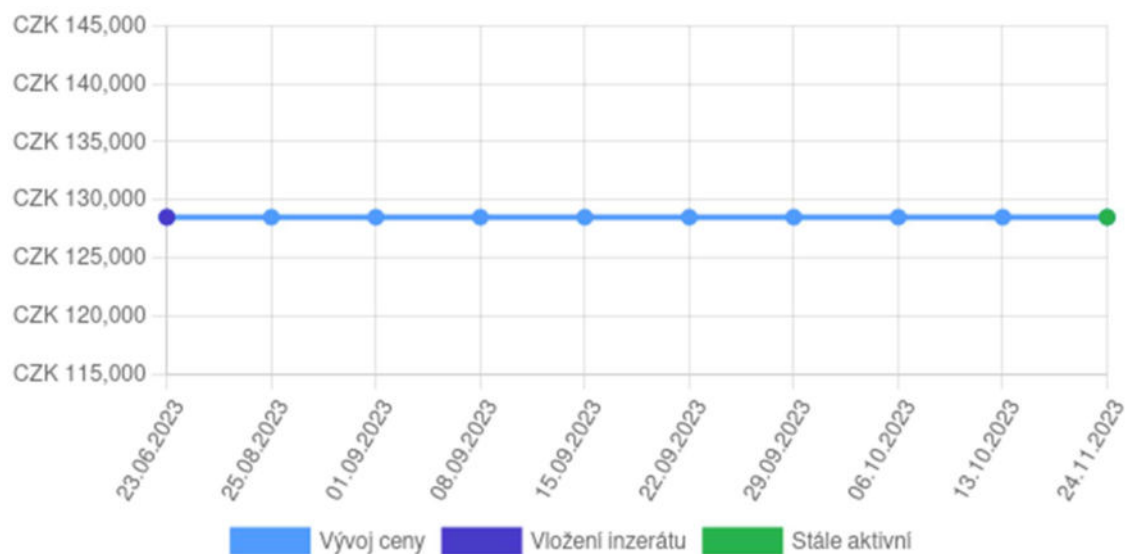


Nebytový prostor / kancelář, 1179 m², Akademia Bedrny, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 128 511 Kč

Lokalita: Akademia Bedrny, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

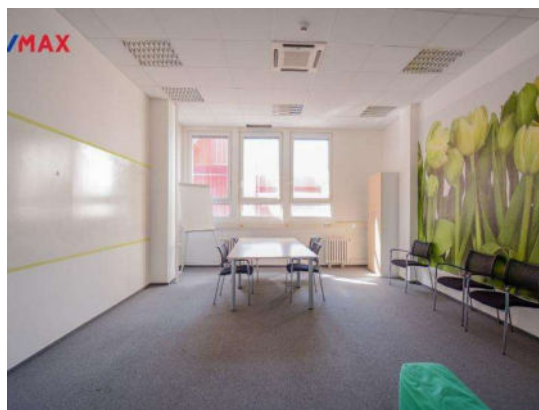


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

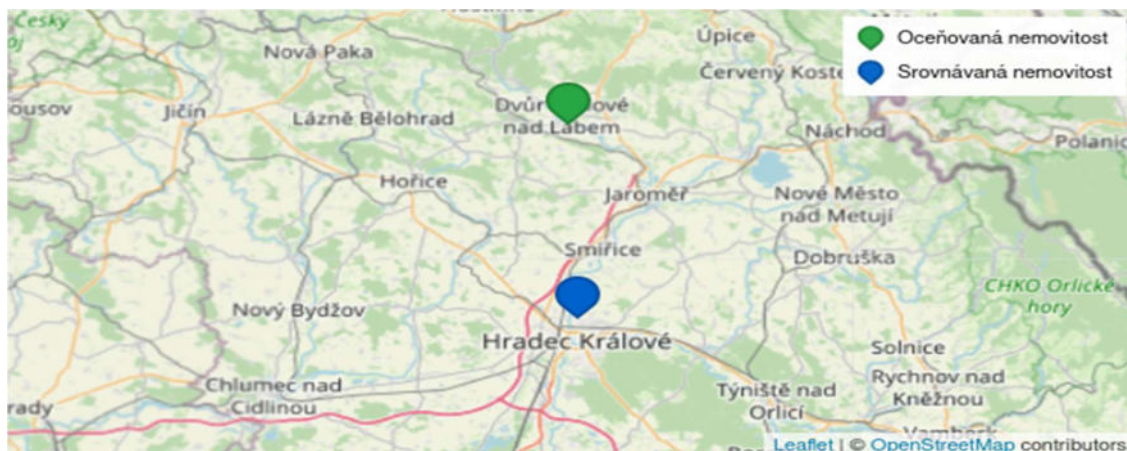
Lokalita	Akademika Bedrny, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	128 511 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Elektrina	230V a 400V, 230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	2465 m ²
Užitná plocha	1179 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3		

Hledáte kancelářské prostory v centru Hradce Králové? Nabízím pronájem moderních kancelářských prostor v ulici Akademika Bedrny, která navazuje na centrum města. Ve 3. NP si můžete vybrat, jak velké kanceláře potřebujete. Celkem nabízíme plochu o výměře 1179 m², která je rozdělena na kanceláře o výměrách 171,8 m², 208,8 m², 71,5 m², 122 m², 60 m², 34,2 m², 181,7 m², 155,3 m². Ostatní prostory tvoří společná chodba, kuchyňky, toalety pro muže a ženy. Kanceláře jsou vybaveny moderním nábytkem a vybavením, jako jsou stoly, skříně a police. Prostory jsou klimatizované a mají přístup k rychlému internetu. Všechny kanceláře jsou světlé a dostatečně slunné díky velkým oknům na východ nebo jihozápad. K dispozici je také společná recepce, kde můžete přivítat svou návštěvu. K jednotlivým kancelářím nabízíme parkovací stání před budovou, nechybí ani dostatek prostor pro kola. Objekt se nachází v blízkosti restaurací, obchodů a kaváren.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

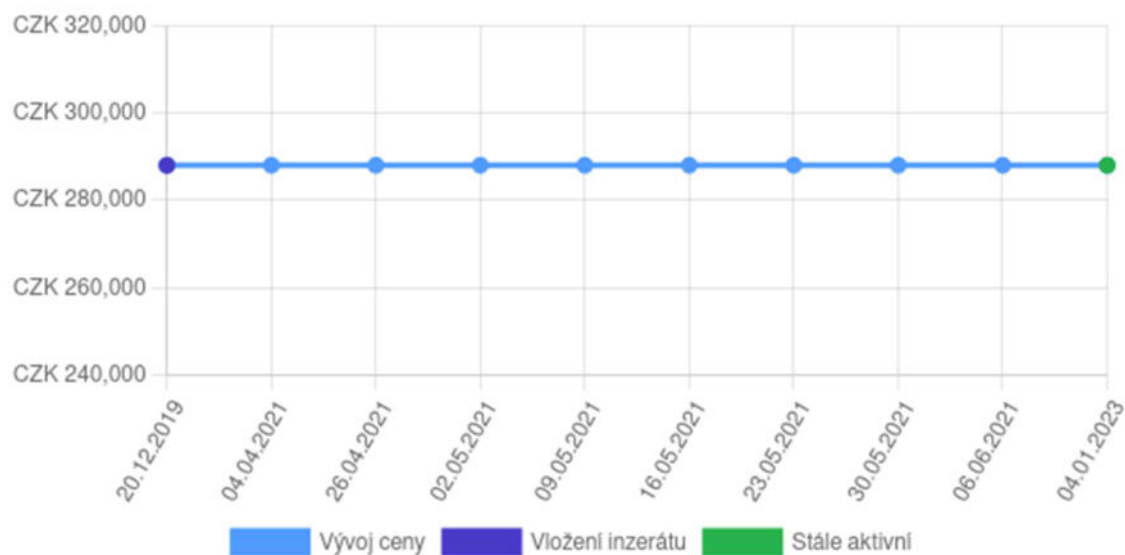


Nebytový prostor / kancelář, 2400 m², Vítá Nejedlého, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 288 000 Kč

Lokalita: Vítá Nejedlého, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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



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

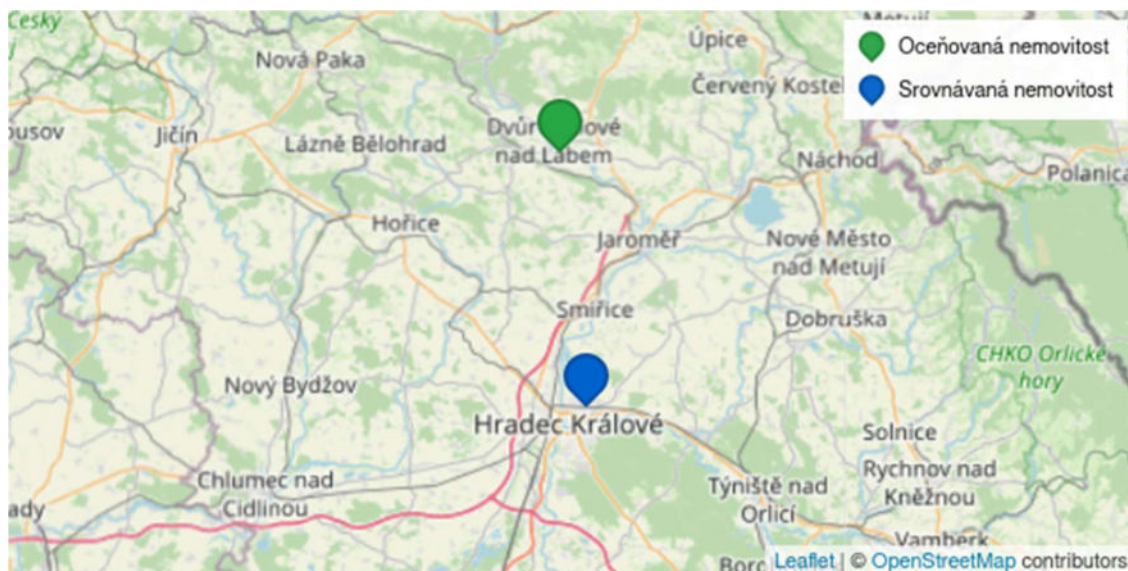
Lokalita	Vita Nejedlého, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	288 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	2400 m ²
Užitná plocha	2400 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem prostorů vhodných pro administrativu (open space, call centrum, datové centrum, výrobu, kompletaci nebo skladování) v klimatizovaných nově zrekonstruovaných prostorách Technologického centra Tesla v centru Hradce Králové. Prostory se nachází v 4. a 5. NP. Obslužnost zajištěna 2 nákladními výtahy. K dispozici vrátnice s ostrahou, optické připojení k internetu, sociální zázemí, dostatek parkovacích míst. Autobusová zastávka před objektem. Možný pronájem i části prostor. Pro více informací kontaktujte makléře. Celková výměra 2.400 m². Ihned k nastěhování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

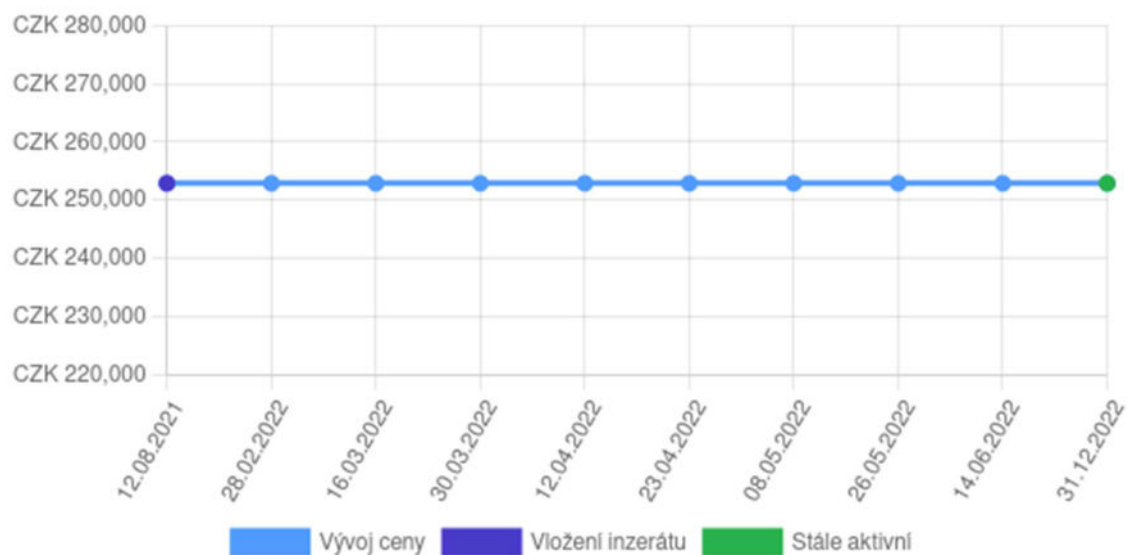


Nebytový prostor / kancelář, 1367 m², Sušilova, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 252 895 Kč

Lokalita: Sušilova, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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



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

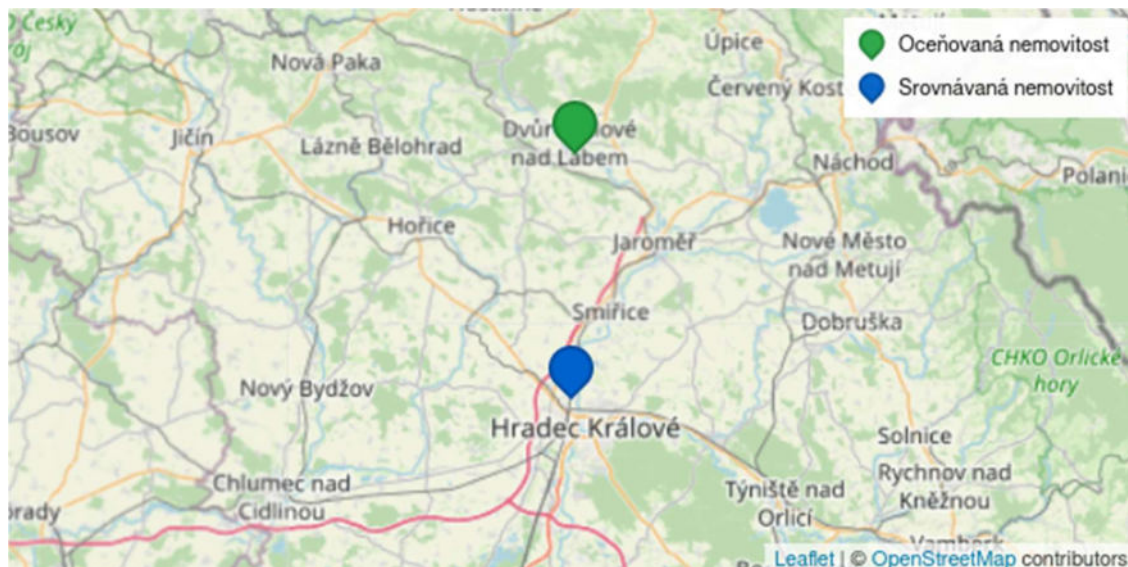
Lokalita	Sušilova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	252 895 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	500 m ²	Užitná plocha	1367 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	3

Kancelářský objekt s denní recepcí, množstvím kancelářských ploch a skladových prostor. Možno využít jako celek, popř. po menších celcích. Jedná se o objekt v Sušilově ulici v Hradci Králové. K objektu náleží vlastní parkoviště pro osobní vozy, reprezentativní vstupní hala s denní recepcí. Jedná se o prostory, které využívala pro své zaměstnance ČSOB a.s., prostory jsou tedy ve velmi dobrém stavu. Celkově objekt nabízí 1.367 m² volných ploch, které je možné rozdělit na menší celky (kancelář s nejmenší výměrou od 21 m²). Objekt má EZS, většina místností klimatizována, v budově vlastní záložní zdroje energie (dieselový agregát). Dle dohody je možné některé dispozice upravit dle požadavků klienta. Při pronájmu celého objektu nebo větších celků možná individuální dohoda o ceně. Pro více informací volejte prosím naši kancelář.

4. Fotodokumentace

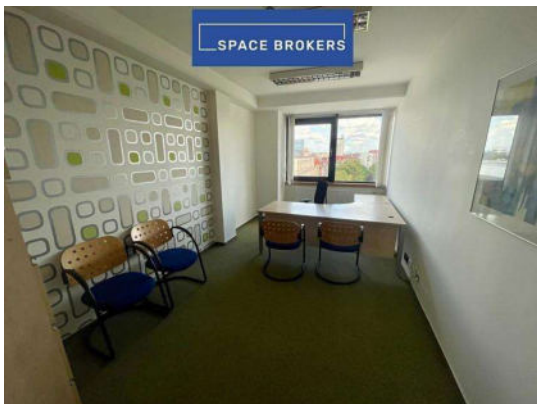


5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

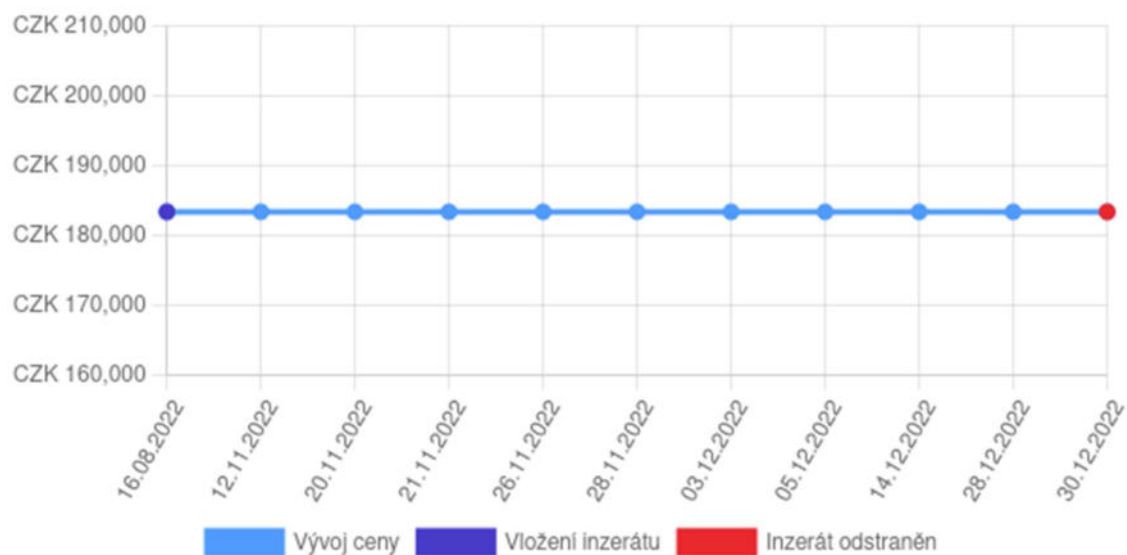


Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Nerudova, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 183 334 Kč

Lokalita: Nerudova, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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

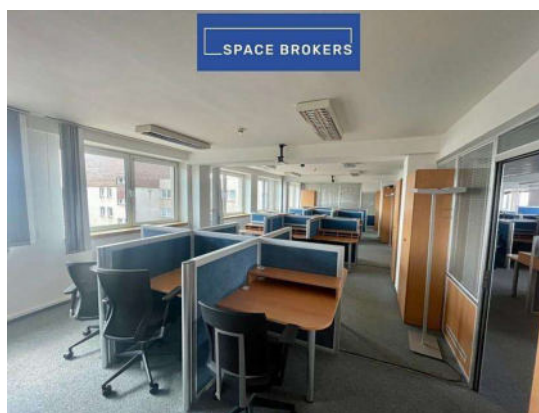
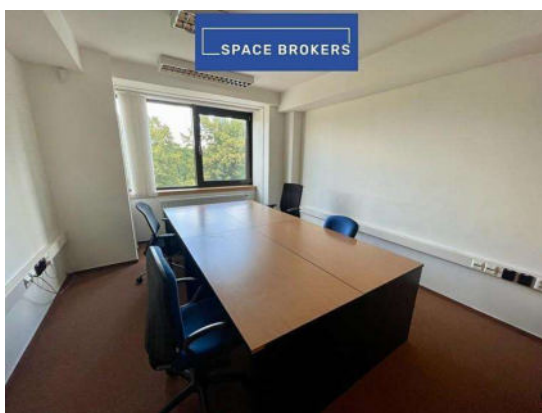


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

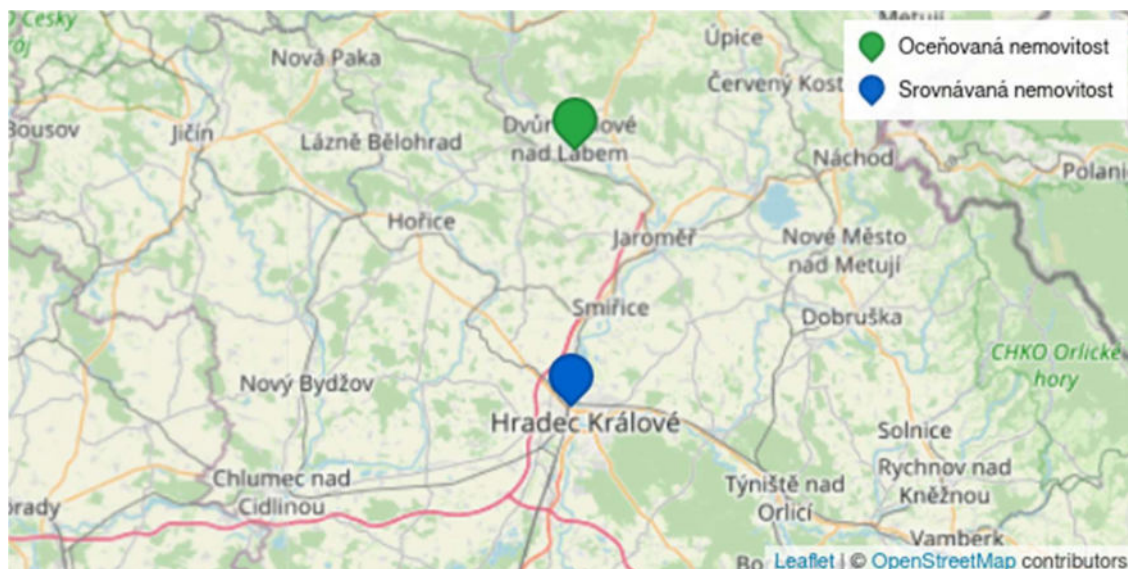
Lokalita	Nerudova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	183 334 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	1000 m ²		

Nabízíme Vám k pronájmu kancelářské prostory v administrativní budově v Nerudově ulici u Sukových sadů. Základní informace k projektu: - k dispozici ihned - kanceláře s flexibilními dispozicemi - vybavené kanceláře + zavedený internet - budova vybavena dvěma osobními výtahy - vytápěné prostory - klimatizace Aktuálně k dispozici: - kancelářské prostory od 40 m2 do cca 1.500 m2 Nájemní cena: - 2.200 CZK/m2/rok

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

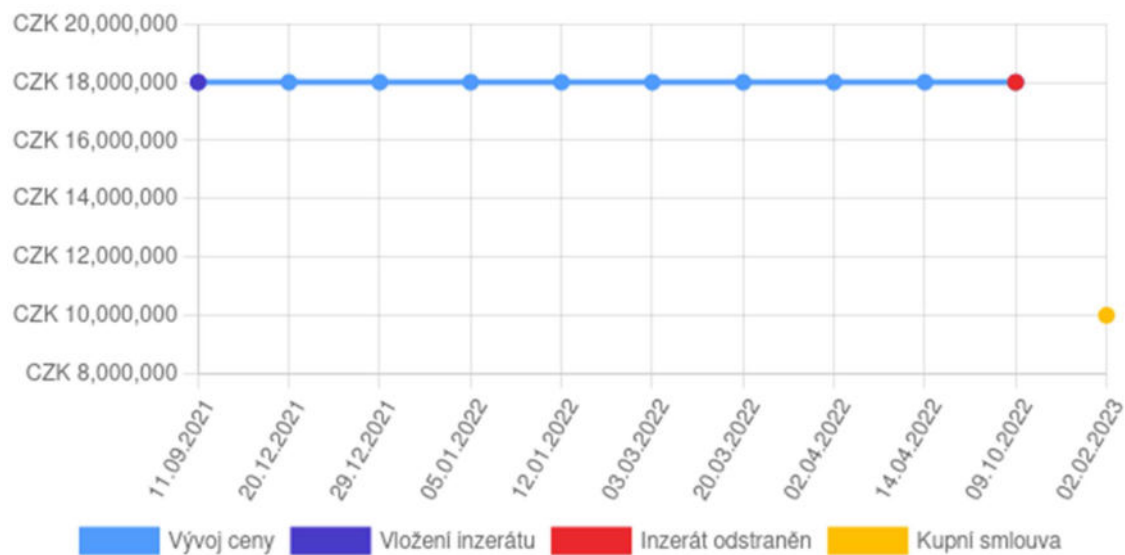


Nebytový prostor / kancelář, 11800 m², Ruská, Rožďalovice, okres Nymburk

Celková cena: 10 000 000 Kč

Lokalita: Ruská, Rožďalovice, okres Nymburk

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



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

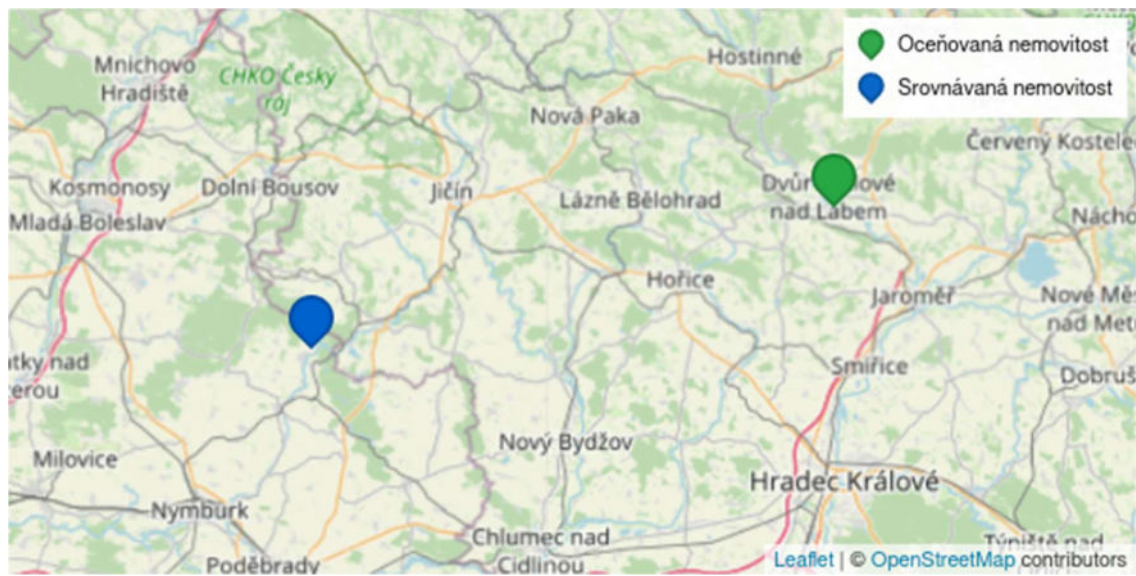
Lokalita	Ruská, Rožďalovice, okres Nymburk	Cena dle KS	10 000 000 Kč
Datum podpisu KS	02.02.2023	Číslo řízení	V-828/2023-208
Konstrukce	Smíšená	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	11800 m ²

ID:P02061. Nabízíme k prodeji areál bývalého cukrovaru o celkové ploše 35.332m². Zastavěná plocha činí 6.524m², užitná plocha 11.800m². Na pozemku se nachází dvoupatrová administrativní budova (spodní část je vyzděná, další dvě podlaží jsou postavena jako železobetonový skelet s panely. Dále je zde zděná výrobní budova o třech patrech, 3x garáže a další garáž s lokomotivou. Do objektu vedou koleje z blízkého nádraží. Součástí objektu je zděná trafo stanice, montovaná ubytovna a malý domek. Administrativní budova je v dezolátním stavu. Cca 4 km od areálu je nájezd na silnici I. třídy, směr Jičín - Poděbrady.

4. Fotodokumentace

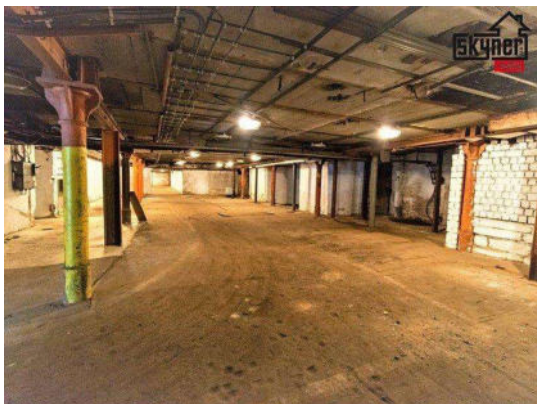


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

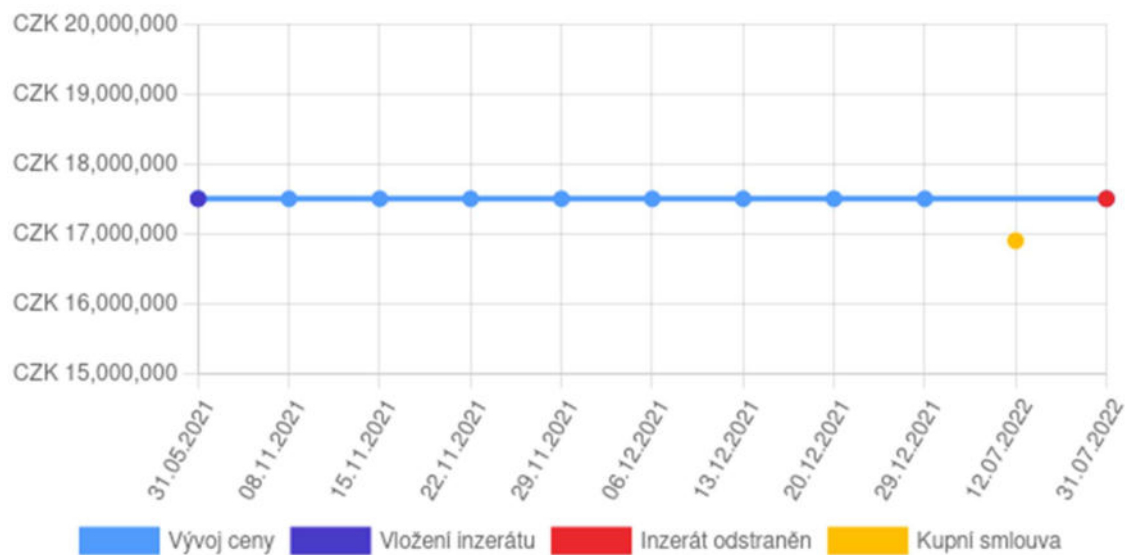


Nebytový prostor / kancelář, 11000 m², Varvažov
č.p. 116, Telnice, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 16 900 000 Kč

Lokalita: Varvažov č.p. 116, Telnice, okres Ústí nad
Labem

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

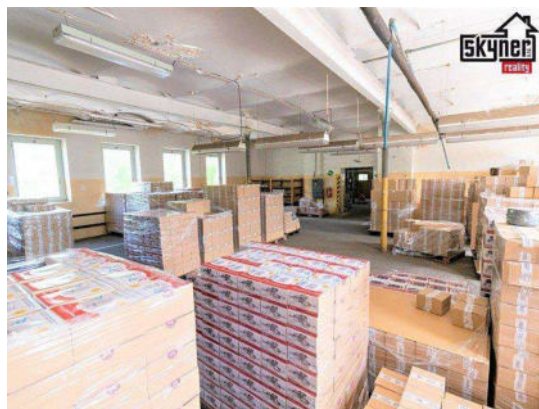


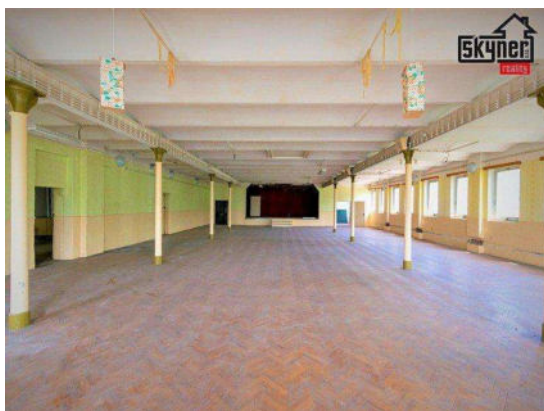
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Varvažov č.p. 116, Telnice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	16 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.07.2022	Číslo řízení	V-4413/2022-510
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	11000 m ²
Plyn	Plynovod		

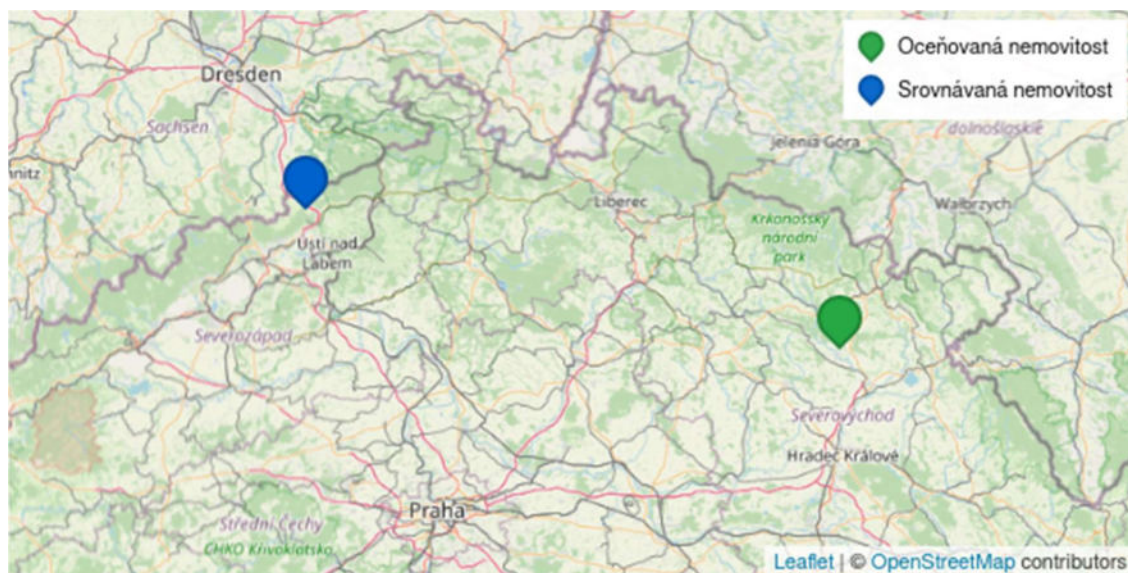
REZERVOVÁNO!! Prodej provozně výrobního areálu, přičemž areál částečně pronajat, roční výnos je 9%. Nabízíme k prodeji provozně administrativní areál (sklady, výroba, kanceláře, manipulační plochy) v obci Telnice – Varvažov u Ústí nad Labem. Celková plocha pozemků cca 20200 m2, přičemž stavební pozemky činní 4876 m2 a jsou zastavěny těmito stavbami: 1. výrobně provozní objekt (hlavní budova), č.p. 95, je vystavěn v klasické masivní zděné technologii o pěti podlažích, výška stropů 3,5 m, nosnost stropů 1500 kg/m2, zastavěná plocha 4180 m2, užitná plocha 9974 m2, 2 x výtah, 4 x rampa, 5 vjezdů do budovy, hlavní vchod s recepcí, okna ocelohliníková, zdvojená, součástí kotelna, (2 x plynový kotel KU 100 Gesra, hořák Weishaupt 055t/h), budova neutralizace, plechové sklady, přístřešky. Půdorysný tvar hlavní budovy je do U, její jižní část je převážně využívána jako prostory kancelářů, ostatní části provozně výrobní a skladové prostory. Vzhledem k blízkosti lyžařského střediska Zadní Telnice a dalších blízkých možností sportovního, či rekreačního vyžití, jeví se i možnost změny kancelářských ploch k vybudování malometrážních bytů apartmánového typu. 2. budova bývalé hasičská zbrojnice, samostatný zděný dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 420 m2, 3. samostatný zděný objekt s využitelným podkrovím, č.p. 116, zastavěná plocha 197 m2, 4. dvoupodlažní zděná budova č.p. 211, se dvěma bývalými bytovými jednotkami a s možností využití podkroví, zastavěná plocha 100 m2. Části prostor v budovách jsou pronajaty nájemcům (cca 55% obsazenost), se smlouvy na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Čistý výnos z těchto pronájmů činí 130.000,- Kč za měsíc. Areál disponuje vlastní trafostanicí 22kV 400kVA, rozvodnou NN, zemní plyn rozveden po celém areálu. Přípojka vody z řadu SČVK, vlastní čistírna odpadních vod a neutralizace, rozvody informačních systémů. Areálem protéká Telnický potok. Dva vjezdy pro osobní i kamionovou dopravu, v areálu asfaltové obslužné komunikace, parkovací plochy (ca 25 stání), velmi dobré napojení na státní silnici, nájezd na D8 4 km. Na nabízené nemovité věci nabyly nikdy čerpány žádné dotační programy. Více informací u makléře prodeje.

4. Fotodokumentace



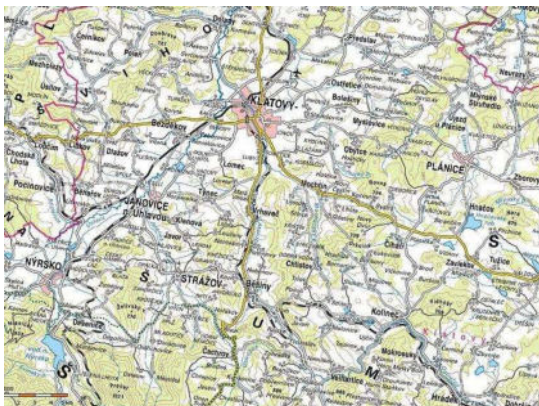


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

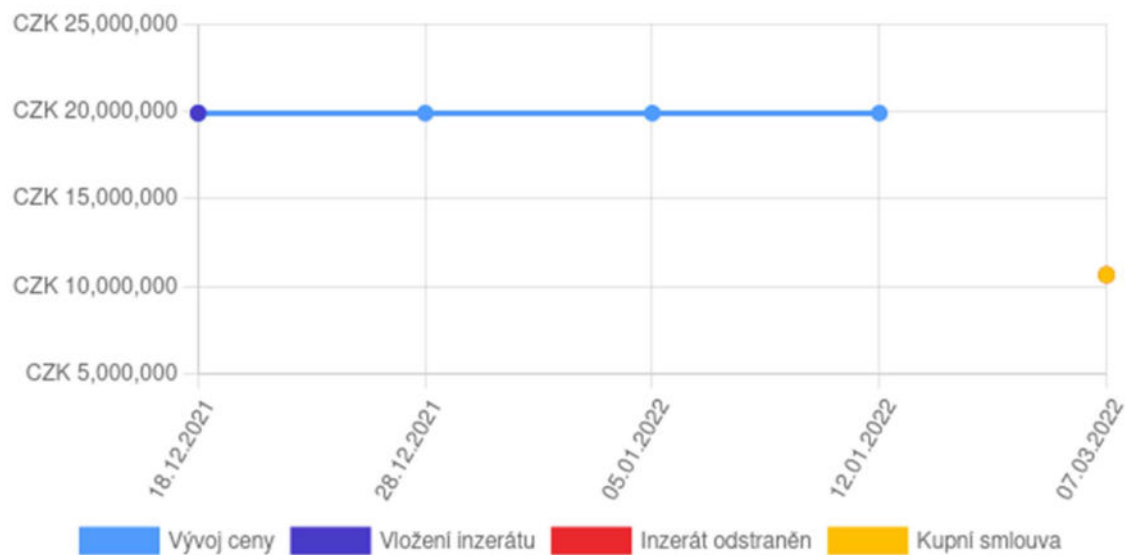


Nebytový prostor / kancelář, 5950 m², Běšiny č.p. 216, okres Klatovy

Celková cena: 10 651 000 Kč

Lokalita: Běšiny č.p. 216, okres Klatovy

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



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

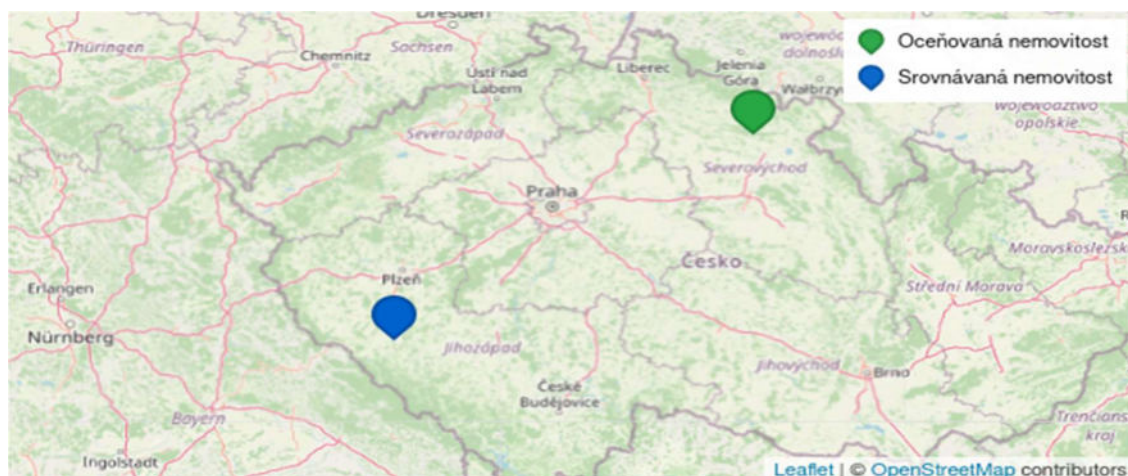
Lokalita	Běšiny č.p. 216, okres Klatovy	Cena dle KS	10 651 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2022	Číslo řízení	V-1536/2022-404
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	8282 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	3525 m ²	Užitná plocha	5950 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Plyn	Plynovod

Nabízíme k prodeji výrobní areál v Běšinech okres Klatovy (celková rozloha pozemků je 8282 m2, zastavěná plocha je 3525 m2). Jedná se o soubor tří hlavních halových objektů, které jsou vzájemně propojeny. Jeden objekt je dvoupodlažní, nachází se zde dílna, kanceláře, sociální zázemí s šatnou pro zaměstnance a balírna s expedicí. Další dva jsou objekty dílen, mezi nimi je spojovací chodba. Areál je připojen na veřejný vodovod a elektrickou energii, je v něm zřízena plynovodní přípojka, ale chybí zásítování. Je tu vlastní čistírna odpadních vod, ze které jsou přečištěné vody dále odvedeny do veřejné sítě. Vytápění je zjišťováno dvěma samostatnými kotelny na tuhá paliva, ohřev teplé vody je řešen elektrickými zásobníkovými ohřívači. V dílnách se vyrábí zahradnické nářadí. Potřebám výroby odpovídá jejich vybavení. Areál prodáváme v rámci insolvenčního řízení. Součástí prodeje inzerovaných nemovitostí jsou i movité věci (stroje a zařízení), jejichž seznam je uveden na Prodej movitých věcí - stroje a nástroje - KSPL 56 INS 3179/2021 | Burza správců (burzaspravcu.cz). Výroba stále pokračuje, areál i výrobní zařízení jsou ve velmi dobrém stavu. Nutno vidět! Areál a soubor movitých věcí bude prodán zájemci, který nabídne nejvyšší cenu. Minimální cena nemovitostí je 19.900 tis. Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

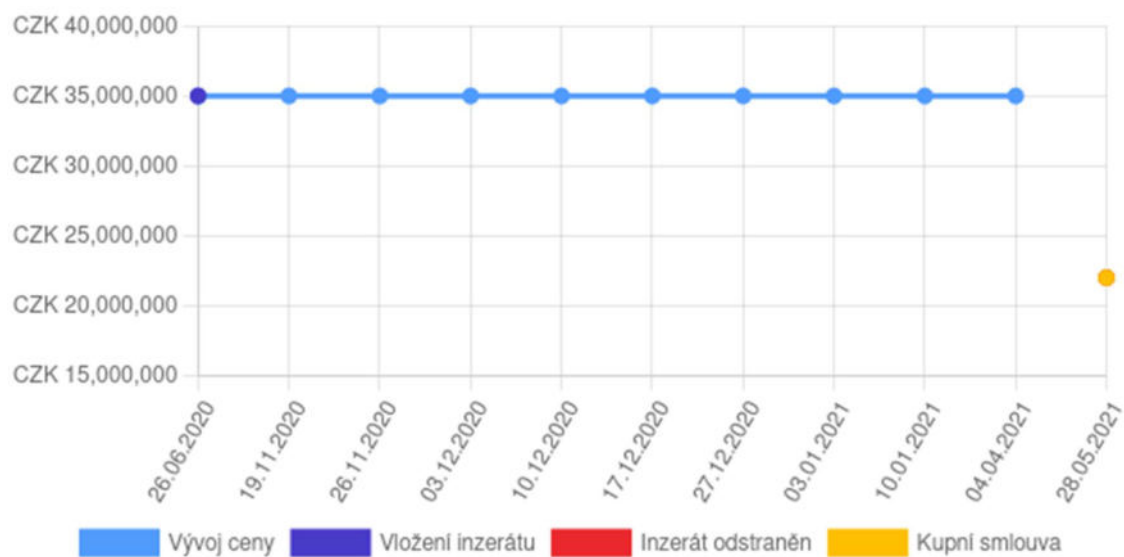


Nebytový prostor / kancelář, 9969 m², Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 22 000 000 Kč

Lokalita: Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod

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



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

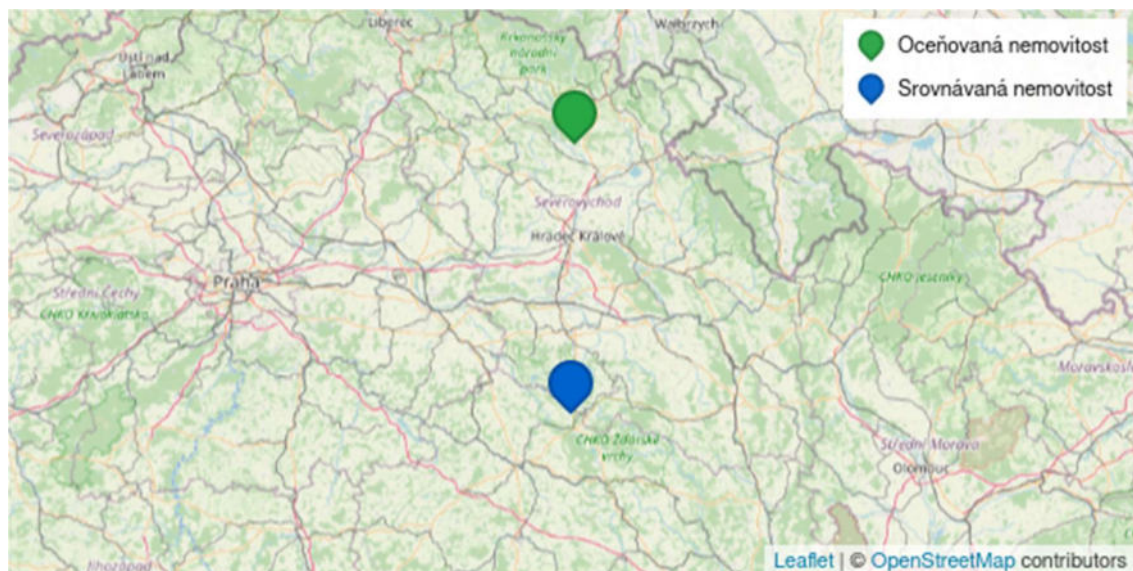
Lokalita	Nádražní č.p. 161, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	22 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2021	Číslo řízení	V-3962/2021-601
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	20034 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	9969 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Plyn	Plynovod		

Prodej výrobně-skladového areálu známe textilní společnosti Dekora-Jeníček a.s. Společnost Dekora-Jeníček a.s. patřila po dlouhá desetiletí na špičku textilního průmyslu ve výrobě dekoračních a potahových tkanin, které se vyvážely do celého světa. V roce 1993 došlo k privatizaci současně nabízeného areálu a byla založena firma Dekora-Jeníček s.r.o., která se později transformovala na akciovou společnost. V nejlepších letech výroby tato společnost byla významným zaměstnavatelem v regionu, kdy zde pracovalo 230 zaměstnanců. Až do roku 2012 byla největším odběratelem látek z Dekory- Jeníček a.s. světově známá spol. IKEA. Dne 14.1.2020 byla přerušena výroba společnosti Dekora-Jeníček a.s., kdy tato známá textilní společnost čelí nyní vyhlášenému konkursu, v jejímž rámci se zpeněžuje níže uvedený majetek: Areál se nachází na okraji města Ždírec nad Doubravou, kdy dle platného územního plánu města spadá do zóny VS – plochy smíšené výrobní. Areál o celkové výměře pozemků 20.034m² tvoří ucelený oplocený celek se zpevněnými obslužnými plochami. Hlavní obslužná komunikace v areálu, která tvoří páteřní příjezd od hlavní brány, je v majetku společnosti Dekora-Jeníček a.s. Před vjezdem do areálu se nacházejí odstavná parkoviště (součástí prodeje - vše v majetku spol. Dekora-Jeníček a.s.) pro cca 35 automobilů. Do areálu majitelé společnosti investovali od 90.let minulého století desítky milionů korun, kdy docházelo spolu s expanzí na zahraniční trhy stále více k navyšování výrobních kapacit a tím pádem nutností vystavění dalších provozních budov a hal. Areál má vlastní trafostanici s příkonem současných 1.000 kVA. Zpevněné vyasfaltované plochy po celém areálu, výborná dopravní obslužnost kamióny. Jednotlivé haly jsou vytápěny převážně teplovodním vytápěním, jednu z hal možno vytápět teplovzdušně. Jednotlivé haly jsou na sobě ohledně vytápění nezávislé, lze každou halu regulovat samostatně. V halách částečně betonové podlahy + podlahy parketové. Dále ve všech halách rozveden stlačený vzduch. U jednotlivých skladových hal jsou nákladové rampy pro kamiony. Areál je napojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, plyn, elektřinu – vlastní velmi výkonná trafostanice. Celková užitná plocha objektů 9.969m², pronajatelná plocha 8.855m². Z areálu výborná dopravně-logistická dostupnost na nejdůležitější dálniční tahy. V halách se v současné době nacházejí textilní stroje, které jsou v perfektním technickém stavu, okamžitě provozu schopné. Jedná se o celkem o 27 strojů: • 12x listové stroje (zn. Somet Alfa) • 8x žakarské stroje (zn. Somet Thema 11) • 4x snovací stroje (zn. 2x Benninger, 2x Huys) • 2x soukací (zn. Simet) • 1x automat soukací (zn. Schlafhorst) Písemné nabídky lze podávat (do 31.8.2020) na: Odkup areálu jako celku (nemovitosti): Doporučená kupní cena 35.000.000,- Kč Odkup podniku Dekora-Jeníček a.s.: Doporučená kupní cena 40.000.000,- Kč Odkup textilních strojů: Doporučená kupní cena není stanovena

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

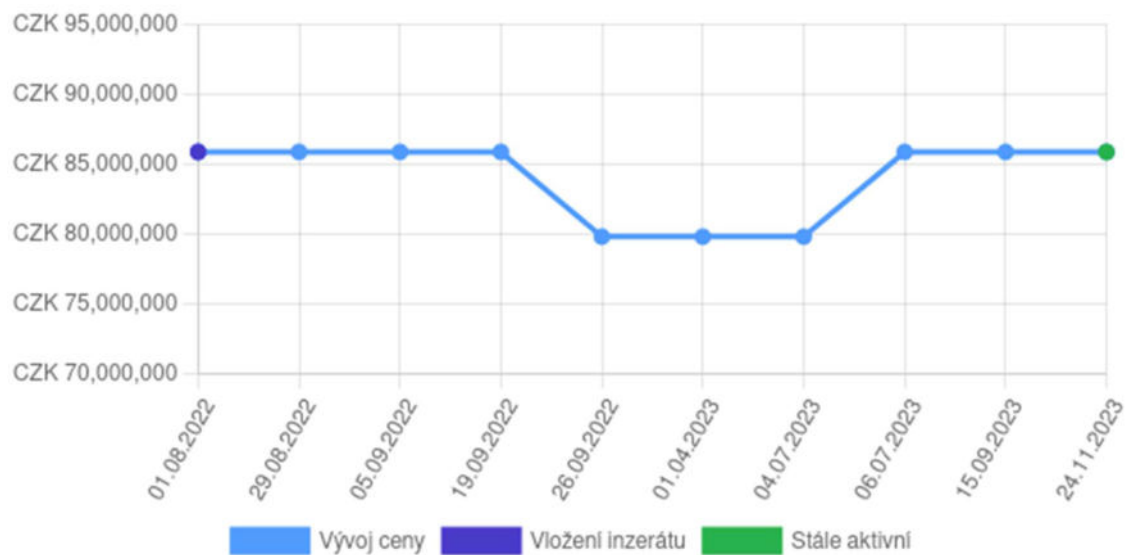


Nebytový prostor / kancelář, 9436 m², Husova, Skuteč, okres Chrudim

Celková cena: 85 850 000 Kč

Lokalita: Husova, Skuteč, okres Chrudim

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



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

Lokalita	Husova, Skuteč, okres Chrudim	Cena	85 850 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Plynový kotel	Zastavěná plocha	7431 m ²
Podlahová plocha	9436 m ²	Užitná plocha	14671 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji průmyslový areál s výnosem 8% ročně, který je zaměřen na výrobu, skladování a administrativní činnost. Celková výměra činí 14 671 m², z toho 7 431 m² je zastavěná plocha. Budovy mají užitnou plochu 9 436 m². Areál se nachází v regionu se silnou průmyslovou tradicí a je ve spádové oblasti s 50 tisíci obyvateli. Je situován na okraji města Skuteč poblíž obchvatu a vlakového nádraží. Využití je mnohostranné. Jednotlivé budovy jsou vybaveny vlastními plynovými kotly zajišťujícími vytápění a ohřev vody. Areál i disponuje vlastní trafostanicí. V tuto chvíli je z 90% pronajímán. Díky stabilnímu zisku z nájmu je tato koupě skvělou investicí. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat a domluvit si prohlídku, protože podobných nabídek je opravdu málo. Volejte makléře na tel. 775013251.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

