

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5028-8/2018

o ceně nemovitosti výrobního areálu č.p.724 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 566/2 v obci Vikýřovice k.ú. Vikýřovice

Objednavatel posudku: BC Morava, s.r.o.
Výzkumníků 269
788 13 Vikýřovice

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni: 23.ledna 2018

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 38 stran.

V Šumperku, dne 23.ledna 2018

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Vikýřovice, v areálu bývalé STS a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemky, průmyslovými stavbami (výrobní haly pro kovovýrobu ocelových nosných konstrukcí) a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav. Areál je napojen na vlastní trafostanici, kanalizaci, vodovodní a plynovou přípojku s HUP. Přístup z veřejné komunikace zajištěn břemenem. Haly mají vlastní rozvod vzduchu a technických plynů.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice, list vlastnictví č. 1405, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vikýřovice mapový list č. 1405 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 27.12.2017 pod č.zak. v měřítku 1:1000

Výkresová dokumentace: částečná PD

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 23.1.2017. za přítomnosti vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1405 pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice zapsán

BC Morava, s.r.o.

Výzkumníků 269

788 13 Vikýřovice

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.566/2
- 2) Pozemek p.č.566/9
- 3) Pozemek p.č.566/25
- 4) Výrobní hala
- 5) Výrobní a administrativní budova
- 6) Přístavba výrobní haly
- 7) Lakovna
- 8) Přístřešek u lakovny 1

- 9) Přístřešek u lakovny 2
- 10) Buňky
- 11) Sklad techn. plynů
- 12) Kobková trafostanice 160 kVA
- 13) Mostový jeřáb
- 14) Septik
- 15) Zpevněná plocha
- 16) Kanalizace trubní (profil 400 mm)
- 17) Vodovody trubní (profil 80 mm)
- 18) Kabelové vedení 10 kV 3x 50 až 90
- 19) Plynovody nízk.a středotlaké (DN 65 mm)
- 20) Venkovní úpravy

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemek p.č.566/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Oceňovaným pozemkem je parcela č.566/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2841m², který je zastavěn průmyslovou stavbou.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.5706

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.5706$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.02
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem	-0.02
--------	-------

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.02
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	3	1.03
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 0.9247 = 0.906$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Výrobní objekty	4	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	3	0.00
5. Parkovací možnosti Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	2	0.00
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Výhodná poloha	3	0.08
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00

Bez dalších vlivů

Celkem *	0.08
----------	------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.08) \times 0.4 = 0.432$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	751,-
ZC = ZCv x Iu = 1316 Kč x 0.5706 = 751 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3840
I = Io x It x Ip = 0.980 x 0.906 x 0.432		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	288,38
Cena za celou výměru 2841.00 m ²	= Kč	819.298,94
Pozemek p.č.566/2	Cena celkem Kč	819.299,-

2.2 Pozemek p.č.566/9

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Oceňovaným pozemkem je parcela č.566/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 687m², který je zastavěn průmyslovou stavbou.

2.2.2 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.05
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.05

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.05 = 0.950$$

2.2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	751,-
ZC = ZCv x Iu = 1316 Kč x 0.5706 = 751 Kč		

Index cenového porovnání x 0.3720
 $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.950 \times 0.906 \times 0.432$

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	279,37
Cena za celou výměru 687.00 m ²	= Kč	191.928,56

Pozemek p.č.566/9	Cena celkem Kč	191.929,-
--------------------------	-----------------------	------------------

2.3 Pozemek p.č.566/25

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Oceňovaným pozemkem je parcela č.566/25 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 4978m², který je zastavěn průmyslovou stavbou.

2.3.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.05
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.05

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.05 = 0.950$

2.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	751,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 1316 \text{ Kč} \times 0.5706 = 751 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.3720
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.950 \times 0.906 \times 0.432$		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	279,37
Cena za celou výměru 4978.00 m ²	= Kč	1.390.713,82

Pozemek p.č.566/25	Cena celkem Kč	1.390.714,-
---------------------------	-----------------------	--------------------

2.4 Výrobní hala

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí je průmyslová, jednolodní hala s jeřábovou dráhou, která je postavena při severní hranici bývalého areálu STS ve Vikýřovicích. Nosná konstrukce je z ocelových sloupů a vazníků, základy jsou betonové patky, obvodový plášť je dozděný, se zateplením, podlahy betonové, krov nízký sedlový bez stropů, krytina plechová, vrata ocelová, vytápění plynovými konvertory, v hale je rozvod zemního plynu, el. energie a průmyslových plynů. Rozdělena je na výrobní prostory a sociální část. Byla modernizována, provedeno bylo zateplení stavby, rekonstruovány rozvody, vestavěna sociální část.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251
SKP: 46.21.13.1..2
Typ podle účelu užití: F - budovy pro průmysl s jeřábovými drahami
Druh konstrukce: Kovové

2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$17.20 \times 14.65 \times 6.70 + 72.05 \times 17.20 \times 9.90$	=	13956.94 m ³
Zastřešení	$17.20 \times 14.65 \times 0.75 + 72.05 \times 17.20 \times 0.75$	=	1118.43 m ³
celkem =			15075.37 m ³

2.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	$17.20 \times 14.65 + 72.05 \times 17.20$ 1491.24 m ²	0.00 m	9.90 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 1491.24 m² a prům.výška podlaží je 9.90 m.

2.4.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.08400	100%	-0.084*1.852
25.	Ostatní nadstandard	0.05400	100%	0.054
51.	Zateplení navíc	0.02881	100%	0.02881*1.852
				-0.04821

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K₄.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.04821) = 0.9740$$

2.4.6 Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 25%.

2.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.731,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9480
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 1491.24 m ² PZP)		x 0.9244
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 9.90 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.6000
K4: podle vybavení stavby		x 0.9740
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1640
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	675,08
Cena za celý obestavěný prostor 15075.37 m ³	= Kč	10.177.080,78
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	10.177.080,78
Snížení ceny za opotřebení 25%	- Kč	2.544.270,20
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	7.632.810,58
Výrobní hala	Cena celkem Kč	7.632.811,-

2.5 Výrobní a administrativní budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Přízemní nepodsklepená stavba sloužící jako administrativní budova byla předsazena před výrobní halu. Je rozdělena na komunikační prostory a kanceláře a sociální zařízení. Nosná konstrukce je kovová, opláštěná se zateplením. Krov pultový, stropy s vodorovným podhledem, okna plastová, dveře dřevěné, vytápění ÚT, el. instalace světelná a motorová.

2.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 122
SKP: 46.21.14.3..1
Typ podle účelu užití: F - budovy pro administrativu
Druh konstrukce: Kovové

2.5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 608.82*4.50 = 2739.69 m³

2.5.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		
	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží

1.NP - 1.NP	72.05*8.45 608.82 m ²	0.00 m	4.50 m
-------------	-------------------------------------	--------	--------

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 608.82 m² a prům.výška podlaží je 4.50 m.

2.5.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce			
	nadstandard	0.17400	100%	0.174
10.	Schody			
	chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
24.	Výtahy			
	chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	Ostatní			
	nadstandard	0.05900	100%	0.059
				0.15336

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K₄.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.15336) = 1.0828$$

2.5.6 Opotřebení stavby

Při stáří 12 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 12%.

2.5.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.807,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0320
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 608.82 m ² PZP)		x 0.9308
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 4.50 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7667
K4: podle vybavení stavby		x 1.0828
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1730
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.711,71
Cena za celý obestavěný prostor 2739.69 m ³	= Kč	4.689.554,77
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.689.554,77
Snížení ceny za opotřebení 12%	- Kč	562.746,57
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	4.126.808,20

2.6 Přístavba výrobní haly

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Napojena na severní stěnu výrobní haly. Přízemní, nepodsklepená, jednolodní stavba s plochou střechou a jeřábovou dráhou slouží k výrobě. Nosná konstrukce je z ocelových sloupů a vazníků, opláštění zatepleno, podlahy betonové, v hale je rozvod el. energie, plynů, zabezpečovací zařízení dveře a vrata kovová, vytápění plynovými konvertory.

2.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251

SKP: 46.21.13.1..2

Typ podle účelu užití: F - budovy pro průmysl s jeřábovými drahami

Druh konstrukce: Kovové

2.6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	11.40*47.20*4.90	=	2636.59 m ³
Zastřešení	11.40*47.20*1.20	=	645.70 m ³
celkem =			3282.29 m ³

2.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	11.40*47.20 538.08 m ²	0.00 m	4.90 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 538.08 m² a prům.výška podlaží je 4.90 m.

2.6.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
25.	Ostatní nadstandard	0.05400	100%	0.054
				0.054

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.054) = 1.0292$$

2.6.6 Opotřebení stavby

Při stáří 12 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 12%.

2.6.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.731,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9480
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 538.08 m ² PZP)		x 0.9323
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 4.90 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8714
K4: podle vybavení stavby		x 1.0292
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1640
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.044,85
Cena za celý obestavěný prostor 3282.29 m ³	= Kč	3.429.500,71
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.429.500,71
Snížení ceny za opotřebení 12%	- Kč	411.540,09
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.017.960,62
Přístavba výrobní haly	Cena celkem Kč	3.017.961,-

2.7 Lakovna

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

2.7.1 Popis

Oceňovanou je přízemní, nepodsklepená, jednolodní hala sloužící pro úpravu povrchů. Ocelová, nosná konstrukce je opláštěná plechem, střecha rovněž krytá plechem, podlahy betonové, vrata ocelová, okna kovová, vybavena rozvody energií a vytápěním konvektory.

2.7.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251
SKP: 46.21.13.1..2
Typ podle účelu užití: F - budovy pro průmysl s jeřábovými drahami
Druh konstrukce: Kovové

2.7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	58.80*12.10*4.05	=	2881.49 m ³
Zastřešení	58.80*12.10*0.65	=	462.46 m ³
		celkem =	3343.96 m ³

2.7.4 Podlaží

Označení Rozměry zastavěné plochy

	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.NP - 1.NP	58.80*12.09 710.89 m ²	0.00 m	4.05 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 710.89 m² a prům.výška podlaží je 4.05 m.

2.7.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
7.	Úpravy vnitřních povrchů chybí	0.06800	100%	-0.068*1.852
10.	Schody chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
25.	Ostatní nadstandard	0.05400	100%	0.054
				-0.09416

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.09416) = 0.9492$$

2.7.6 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.7.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.731,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9480
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 710.89 m ² PZP)		x 0.9293
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 4.05 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9914
K4: podle vybavení stavby		x 0.9492
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1640
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.092,81
Cena za celý obestavěný prostor 3343.96 m ³	= Kč	3.654.312,93
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.654.312,93

Snížení ceny za opotřebení 10%	- Kč	365.431,29
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.288.881,64

Lakovna	Cena celkem Kč	3.288.882,-
----------------	-----------------------	--------------------

2.8 Přístřešek u lakovny 1

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.8.1 Popis

Přízemní nepodsklepená stavba s nosnou kovovou konstrukcí a pultovou střechou krytou plechem slouží jako sklad.

2.8.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1252
SKP:	46.21.13.2.1
Typ podle účelu užití:	S - budovy pro skladování a manipulaci
Druh konstrukce:	Kovové

2.8.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.40*11.75*4.00	=	488.80 m ³
Zastřešení	10.40*11.75*0.70	=	85.54 m ³
celkem =			574.34 m ³

2.8.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	10.40*11.75 122.20 m ²	0.00 m	4.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 122.20 m² a prům.výška podlaží je 4.00 m.

2.8.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.30400	100%	-0.304
3.	Stropy chybí	0.13800	100%	-0.138*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů chybí	0.04200	100%	-0.042*1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852

10. Schody chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
11. Dveře chybí	0.02400	100%	-0.024*1.852
12. Vrata chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
13. Okna chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
17. Bleskosvod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
25. Ostatní chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
			-0.99109

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.99109) = 0.4648$$

2.8.6 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.8.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.231,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0320
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 122.20 m ² PZP)		x 0.9740
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 4.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8250
K4: podle vybavení stavby		x 0.4648
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1160
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	640,31
Cena za celý obestavěný prostor 574.34 m ³	= Kč	367.755,65
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	367.755,65
Snížení ceny za opotřebení 10%	- Kč	36.775,56
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	330.980,09
Přístřešek u lakovny 1	Cena celkem Kč	330.980,-

2.9 Přístřešek u lakovny 2

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.9.1 Popis

Stejná konstrukce jako přístřešek 2.

2.9.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252
SKP: 46.21.13.2.1
Typ podle účelu užití: S - budovy pro skladování a manipulaci
Druh konstrukce: Kovové

2.9.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	100.19*3.20	=	320.61 m ³
Zastřešení	100.19*0.70	=	70.13 m ³
celkem =			390.74 m ³

2.9.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	11.65*8.60 100.19 m ²	0.00 m	3.20 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 100.19 m² a prům.výška podlaží je 3.20 m.

2.9.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.30400	100%	-0.304
3.	Stropy chybí	0.13800	100%	-0.138*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů chybí	0.04200	100%	-0.042*1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
10.	Schody chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
11.	Dveře chybí	0.02400	100%	-0.024*1.852
12.	Vrata chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
13.	Okna chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
17.	Bleskosvod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.99109) = 0.4648$$

2.9.6 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.9.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.231,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0320
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 100.19 m ² PZP)		x 0.9859
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.20 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9563
K4: podle vybavení stavby		x 0.4648
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1160
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	751,29
Cena za celý obestavěný prostor 390.74 m ³	= Kč	293.559,05
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	293.559,05
Snížení ceny za opotřebení 10%	- Kč	29.355,90
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	264.203,15
Přístřešek u lakovny 2	Cena celkem Kč	264.203,-

2.10 Buňky

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.10.1 Popis

Montované buňky

2.10.2 Charakteristika stavby

CZCC: 122

SKP: 46.21.14.3..1

Typ podle účelu užití: F - budovy pro administrativu

Druh konstrukce: Montované z prostorových buňek

2.10.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 65.34*2.60 = 169.88 m³

2.10.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	$2 \cdot (2.70 \cdot 6.00) + 2.70 \cdot 12.20$ 65.34 m ²	0.00 m	2.60 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 65.34 m² a prům.výška podlaží je 2.60 m.

2.10.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
10.	Schody chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05900	100%	-0.059*1.852
				-0.22224

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 \cdot n) = 1 + (0.54 \cdot -0.22224) = 0.8800$$

2.10.6 Opotřebení stavby

Při stáří 5 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 8.3333%.

2.10.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.807,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.2410
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = $0.92 + (6.60 / 65.34 \text{ m}^2 \text{ PZP})$		x 1.0210
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = $(2.10 / 2.60 \text{ m PV}) + 0.30 \geq 0.60$		x 1.1077
K4: podle vybavení stavby		x 0.8800
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1730
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = $I_t \times I_p = 0.906 \times 0.432$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.651,09
Cena za celý obestavěný prostor 169.88 m ³	= Kč	450.367,17

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	450.367,17
Snížení ceny za opotřebení 8.3333%	- Kč	37.530,45
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	412.836,72
Buňky	Cena celkem Kč	412.837,-

2.11 Sklad techn. plynů

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.11.1 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	G1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Přístřešky

2.11.2 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3.00*5.00*2.70	=	40.50 m ³
---------------	----------------	---	----------------------

2.11.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.11.4 Opotřebení stavby

Při stáří 3 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 7.5%.

2.11.5 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	750,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	565,33
Cena za celý obestavěný prostor 40.50 m ³	= Kč	22.895,87
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	22.895,87
Snížení ceny za opotřebení 7.5%	- Kč	1.717,19
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	21.178,68
Sklad techn. plynů	Cena celkem Kč	21.179,-

2.12 Kobková trafostanice 160 kVA

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/25 vyhlášky.

2.12.1 Charakteristika stavby

CZCC: 2214

SKP: 46.21.51.9

Konstr.charakteristika: transformátor olejový

2.12.2 Opotřebení stavby

Při stáří 6 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 7.5%.

2.12.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 1.00 ks x 310.000,- Kč/ks	= Kč	310.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2730
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	247.959,30
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	247.959,30
Snížení ceny za opotřebení 7.5%	- Kč	18.596,95
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	229.362,35
Kobková trafostanice 160 kVA	Cena celkem Kč	229.362,-

2.13 Mostový jeřáb

Oceněno podle § 23 vyhlášky.

2.13.1 Popis

Venkovní jeřáb.

2.13.2 Charakteristika stavby

CZCC:

SKP:

Konstr.charakteristika:

2.13.3 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 0 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 0%.

2.13.4 Výpočet ceny objektu (§ 23 vyhlášky)

Cena za 1.00 x 365.000,- Kč/	= Kč	365.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 1.0000
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910

$$pp = I_t \times I_p = 0.906 \times 0.432$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	128.443,50
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	128.443,50
Snížení ceny za opotřebení 0%	- Kč	0,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	128.443,50
Mostový jeřáb	Cena celkem Kč	128.444,-

2.14 Septik

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/2 vyhlášky.

2.14.1 Charakteristika stavby

CZCC: 2212

SKP: 46.21.64.1

Konstr.charakteristika: monolitická betonová plošná

2.14.2 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 0 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 0%.

2.14.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 15.00 m ³ x 3.359,- Kč/m ³	= Kč	50.385,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3930
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = I _t x I _p = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	42.429,04
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	42.429,04
Snížení ceny za opotřebení 0%	- Kč	0,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	42.429,04
Septik	Cena celkem Kč	42.429,-

2.15 Zpevněná plocha

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/4 vyhlášky.

2.15.1 Popis

Zpevněná plocha betonová montovaná

2.15.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2111

SKP: 46.23.11.4

Konstr.charakteristika: montovaný betonový

2.15.3 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

2.15.4 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 2228.00 m ² x 875,- Kč/m ²	= Kč	1.949.500,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3010
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.578.552,84
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.578.552,84
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	789.276,42
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	789.276,42
Zpevněná plocha	Cena celkem Kč	789.276,-

2.16 Kanalizace trubní (profil 400 mm)

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/12 vyhlášky.

2.16.1 Charakteristika stavby

CZCC: 2223

SKP: 46.21.41.4

Konstr.charakteristika: z trub kameninových

Hloubka uložení potrubí = 0.00 m

2.16.2 Opotřebení stavby

Při stáří 30 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

2.16.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 450.00 m x 2.831,- Kč/m	= Kč	1.273.950,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.059.340,-
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.059.340,-
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	635.604,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	423.736,-
Kanalizace trubní (profil 400 mm)	Cena celkem Kč	423.736,-

2.17 Vodovody trubní (profil 80 mm)

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/11 vyhlášky.

2.17.1 Charakteristika stavby

CZCC: 2212

SKP: 46.21.32.1

Konstr.charakteristika: z trub ocelových

Hloubka uložení potrubí = 0.00 m

2.17.2 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 25%.

2.17.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 40.00 m x 1.344,- Kč/m	= Kč	53.760,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3930
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	45.271,12
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	45.271,12
Snížení ceny za opotřebení 25%	- Kč	11.317,78
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	33.953,34
Vodovody trubní (profil 80 mm)	Cena celkem Kč	33.953,-

2.18 Kabelové vedení 10 kV 3x 50 až 90

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/15a vyhlášky.

2.18.1 Charakteristika stavby

CZCC: 2214

SKP: 46.21.34.1

Konstr.charakteristika: v zast. prostoru, 1 kabel

2.18.2 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 40%.

2.18.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 60.00 m x 428,- Kč/m	= Kč	25.680,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2730
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	20.540,63
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	20.540,63
Snížení ceny za opotřebení 40%	- Kč	8.216,25
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	12.324,38
Kabelové vedení 10 kV 3x 50 až 90	Cena celkem Kč	12.324,-

2.19 Plynovody nízk.a středotlaké (DN 65 mm)

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/20 vyhlášky.

2.19.1 Charakteristika stavby

CZCC: 2221

SKP: 46.21.42.3

Konstr.charakteristika: z trub ocelových

2.19.2 Opotřebení stavby

Při stáří 15 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 30%.

2.19.3 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 30.00 m x 1.300,- Kč/m	= Kč	39.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3660
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	32.471,22
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	32.471,22
Snížení ceny za opotřebení 30%	- Kč	9.741,37
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	22.729,85
Plynovody nízk.a středotlaké (DN 65 mm)	Cena celkem Kč	22.730,-

2.20 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.20.1 Plot-prefa desky

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.4.

2.20.1.1 Popis

Plot prefa desky

2.20.1.2 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.20.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	300.00 m ²	x 600,- Kč/m ² = Kč	180.000,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3700	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910	
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	150.120,54
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	150.120,54
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%		- Kč	100.080,41
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	50.040,13
Plot-prefa desky		Cena celkem Kč	50.040,-

2.20.2 Vrata ocelová plechová

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.6.

2.20.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.20.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 3.700,- Kč/kus = Kč	3.700,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3700	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3910	
pp = It x Ip = 0.906 x 0.432			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	3.085,81
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	3.085,81
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%		- Kč	2.057,21
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	1.028,60
Vrata ocelová plechová		Cena celkem Kč	1.029,-
Venkovní úpravy		Cena celkem Kč	51.069,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.566/2	Kč	819.299,-
2) Pozemek p.č.566/9	Kč	191.929,-
3) Pozemek p.č.566/25	Kč	1.390.714,-
4) Výrobní hala	Kč	7.632.811,-
5) Výrobní a administrativní budova	Kč	4.126.808,-
6) Přístavba výrobní haly	Kč	3.017.961,-
7) Lakovna	Kč	3.288.882,-
8) Přístřešek u lakovny 1	Kč	330.980,-
9) Přístřešek u lakovny 2	Kč	264.203,-
10) Buňky	Kč	412.837,-
11) Sklad techn. plynů	Kč	21.179,-
12) Kobková trafostanice 160 kVA	Kč	229.362,-
13) Mostový jeřáb	Kč	128.444,-
14) Septik	Kč	42.429,-
15) Zpevněná plocha	Kč	789.276,-
16) Kanalizace trubní (profil 400 mm)	Kč	423.736,-
17) Vodovody trubní (profil 80 mm)	Kč	33.953,-
18) Kabelové vedení 10 kV 3x 50 až 90	Kč	12.324,-
19) Plynovody nízk.a středotlaké (DN 65 mm)	Kč	22.730,-
20) Venkovní úpravy	Kč	51.069,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	23.230.926,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	23.230.930,-

Slovy: Dvacetřímilionydvěstětřicettisícdevěttřicet Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Je výrobní areál na p.č.st. 566/2, 566/9 a 566/25 č.p. 724 v obci Vikýřovice, katastrální území Vikýřovice, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

1.2 Místo :

Šumperk, okres Šumperk

1.3 Vlastník :

Na listu vlastnictví č. 1405 pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice zapsáni:
1/1 BC MORAVA, s.r.o.
788 13 Vikýřovice, Výzkumníků 269

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 23.01.2018

1.6 Použité podklady :

- výpisu z listu vlastnictví č.1405
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace z Katastrálního úřadu pracoviště Šumperk
- částečná projektová dokumentace skutečného provedení stavby

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění jsou výše uvedené nemovitosti včetně příslušenství a pozemků.

2.2 Ke stavbám a pozemkům jsou zřízena břemena a to služebnost stesky a cesty, zástavní práva smluvní viz příložený LV.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval.
Neodpovídá tedy za
 - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
 - b) pravost a platnost nájemních vztahů, jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Obvyklá cena nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Umístění nemovitosti :

Oceňovanou nemovitostí je výrobní areál č.p. 724 v obci a k.ú. Vikýřovice viz výše. Obec leží v těsné blízkosti okresního města Šumperka. Obyvatelé obce využívají značnou část občanské vybavenosti okresního města, obec má vlastní, velmi dobrou technickou vybavenost.

3.2 Dopravní spojení :

Areál je přístupný z veřejné komunikace vlastním příjezdem. Obec má silniční a železniční spojení s okresním i krajským městem Olomoucí.

3.3 Popis objektů nemovitostí :

Popis viz ocenění dle vyhl.č.457/16 Sb. výše.

3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení, břemena, popis bod 2.2.

4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako cena stanovená podle vyhl.č.457/2017 Sb., kterou se provádí zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku. Opořebení stavby je stanoveno dle skutečného stavu stavby.

4.3 Výnosová metoda :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

4.4 Porovnávací metoda :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných domů, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou a z nabídek RK na internetu.

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen (vyhl.č.457/2017 Sb.) snížených o opotřebení stavby. V ceně objektu jsou promítnuty ceny vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemků.

VĚCNÁ HODNOTA CELKEM

23.230.930,- Kč

5.2 Výnosová metoda :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

VÝNOSOVÁ HODNOTA

se neurčuje

5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správcí nemovitostí. O nemovitostech obdobného typu jsem zjistil, že k převodům na trhu s nemovitostmi dochází minimálně a v současné době nejsou nabízeny na internetových stránkách žádné obdobné nemovitosti. Znalec rovněž nezjistil, že by obdobné nemovitosti obchodovaly jiné organizace.



Nabízíme k prodeji výrobní areál v blízkosti města Krnov. Areál se nachází na rovinatém pozemku, je přístupný po zpevněné místní komunikaci, v místě je možno napojení na veškeré inženýrské sítě - voda, plyn, elektro a kanalizace. Okolní zástavbu tvoří průmyslové areály a stavby občanské vybavenosti. Výrobní areál sestává z hlavní budovy, kterou tvoří část administrativní, výrobní a skladovací, a dále pak z prostranství, které slouží k parkování vozidel a jako manipulační plocha. Areál je kompletně oplocen s možností vjezdu dvěma branami a střežen kamerovým systémem. V 1.NP se nachází chodba, technická místnost, úklidová komora, kancelář, oddělené šatny se sprchami, kuchyň, 2x wc, denní místnost, kancelář a sklad pracovních prostředků. Ve 2.NP se nachází 6x kancelář, spisovna, úklidová komora, zasedací místnost, 2x wc. Areál zkolaudován v roce 2007. Doporučujeme prohlídku.

Lokalita: Čsl. armády, Opavské Předměstí
 Plocha: 5156 m²
 Evidenční číslo: 598607
 Energetická náročnost : Třída C - Vyhovující

Jméno: [M & M reality holding](#)
 Telefon: [800100446](#)

Lokalita:  [794 01 Bruntál](#)

Vidělo: 415 lidí

25 999 000 Kč

Cena:



30 000 000 Kč celkem , Cena je konečná, včetně právního servisu a advokátní úschovy

Hlídat cenu

[Hypotéka: měsíčně od 62 384 Kč](#)

Nabízíme k prodeji průmyslový areál o celkové ploše 32.000 m² v obci Dubenec, okr. Příbram. Nachází se na strategickém místě u silnice R4 Praha - Strakonice - Písek - České Budějovice - Linz. V areálu výrobní haly, dílna pro nákladní auta, sklady, kanceláře, možnost širokého využití. V objektech vždy sociální zařízení, sprchy. Napojeno na kanalizaci, vodovod + dva vrty, vlastní trafostanice při výpadku elektřiny, požární nádrž, oploceno. Plyn možné zavést - 50 m pod areálem. Objekt byl rekonstruován v průběhu 10ti let včetně úprav terénu. PENB uvedena pouze ze zákonných požadavků. Možno financovat hypotékou - zařídíme. Při rychlém jednání možná sleva. Více info telefonicky.

ID inzerátu:	6649449
Typ nabídky:	prodej
Stav nabídky:	Aktivní
Číslo zakázky:	N1710579
Stát:	Česká republika
Kraj:	<u>Středočeský</u>
Lokalita:	<u>Dubenec, okres Příbram</u>
Kategorie:	Komerční objekty
Energetický štítek:	G
Vlastnictví:	osobní
Stav nemovitosti:	velmi dobrý
Plocha:	2092 m ²
Užitná plocha:	32000 m ²
Plocha pozemku:	32000 m ²
Druh kontraktu:	bez smlouvy
Typ budovy:	smíšený
Počet nadzemních podlaží:	1
Typ vytápění:	Ústřední elektrické
Voda:	ano
Internet:	ano
Elektřina:	ano
Plyn:	ano
Internet	<u>ověřit dostupnost internetu</u>



Naxos Ostrava a.s. specializující se na prodej a pronájem nemovitostí, vyhláší prodej průmyslového areálu na pozemcích o velikosti 30.638 m, který se nachází na ulici Bolatická 39 v Kravařích.

Máme pro Vás k prodeji částečně pronajatý oplocený průmyslový areál na pozemcích o velikosti 30.638 m², ve kterém se nachází 36 výrobních, skladovacích, administrativních a provozních objektů, s celkovou užžitnou plochou 10.000 m².

V areálu nyní působí 10 společností, které mají celkem pronajato 580 m² kancelářských ploch a 1.280 m² výrobních a skladovacích ploch. Výnos z nájmu činí 1.458.996, - Kč ročně.

Objekty areálu jsou spojeny do tří objektových soustav a jedná se o skladovací a výrobní haly, které jsou vhodné pro jakoukoli výrobu a činnost. U vjezdu do areálu se nachází vrátnice.

Haly jsou vytápěné, se sociálním zařízením a většinou jsou vybaveny mostovými jeřáby. Uvnitř areálu je dostatek odstavných a parkovacích ploch, objekty v areálu jsou v dobrém stavebně technickém stavu a jsou pravidelně udržovány. Uprostřed celého areálu se nachází dvoupodlažní administrativní budova s jídelnou a sociálním zázemím. Veřejné osvětlení je samozřejmostí.

Areál se nachází na východním okraji města Kravaře, vzdáleno od Opavy 8 km a Ostravy 28 km. Kamiony mají zajištěn bezproblémový příjezd po asfaltové komunikaci III/46824.

Inženýrské sítě:

- elektrická energie - vysokonapěťová přípojka 2 x 22 kV
- trafo o výkonu 630 kVA
- plyn - páteřní středotlaký řád
- objekty napojeny na nízkotlaké rozvody
- voda - centrální vodárna
- kanalizace - dešťová kanalizace
- lapač ropných látek.

Spláskové vody jsou čištěny prostřednictvím čistíren odpadních vod.

Forma prodeje - výběrové řízení.

Cena - 38 000 000, - Kč doporučená cena včetně DPH.

Výše stanovené kauze - 500 000, - Kč.

Nejzazší termín pro složení kauze - 15.9.2017 do 15:00 hod.

Nejzazší termín pro předložení písemné nabídky - 15.9.2017 do 15:00 hod.

Z přehledu srovnatelných nabídek vyplývá, že ceny obdobných areálů pohybují v rozmezí 26 mil. Kč až 38 mil. Kč. V tomto rozmezí se bude zřejmě pohybovat i cena obvyklá posuzované nemovitosti. Vzorky č. 1 a 2 jsou v dobrém technickém stavu, poměrně nové, jsou však menší. Vzorek č.3 je rozlehlejší areál v větším počtem hal a s větší výměrou pozemků. Z toho usuzuji, že srovnávací hodnota se bude pohybovat nejspíše uprostřed cenového rozpětí.

SROVNÁVACÍ HODNOTA

32.000.000,- Kč

Přehled zjištěných hodnot podíl na nemovitosti:

Věcná hodnota	23.230.930,- Kč
Výnosová hodnota	-
Srovnávací hodnota	32.000.000,- Kč

Z Á V Ě R

Posuzovaný areál tvoří funkční celek dobře využitelný pro stávající strojírenskou výrobu. Budovy jsou v dobrém technickém stavu, jsou zatepleny a dobře vybaveny, haly jsou doplněny sociálními zařízeními a kanceláři. Využití je variabilní, lze je poměrně snadno využívat pro různé druhy strojírenské výroby, jako opravárenské dílny, ke zpracovatelské činnosti apod.

Za základě tohoto rozboru usuzuji, že cena obvyklá včetně uvedených součástí a příslušenství (znalec nepřihlíží k uvedeným zástavám) bude

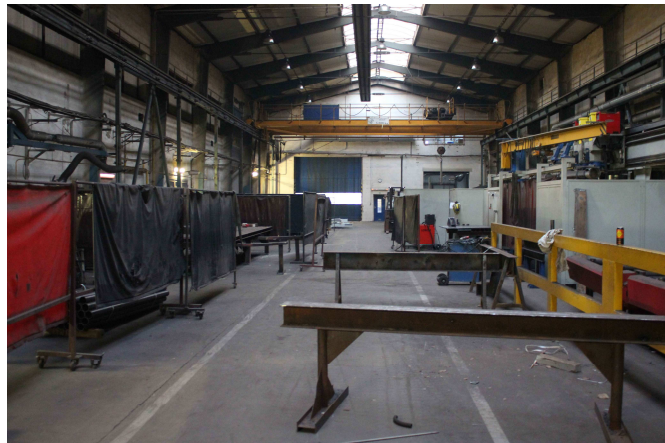
CENA OBVYKLÁ
32.000.000,- Kč

slovy : šedesátdvamilionykorunčeských

Ocenění břemene :

K pozemkům je zřízeno věcné břemeno, služebnost stezky a cesty, obsahující právo chůze, průchodu a průjezdu po p.č. 566/25 přes p.č.567/1. Vzhledem k tomu, že není identifikován soubor subjektů užívající komunikaci, oceňuji toto břemeno částkou 10.000,- Kč





4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5028-8/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.