

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5956-56/2018

NEMOVITÁ VĚC: výrobní a skladovací areál na LV 410 v k.ú. Supíkovice

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Supíkovice, k.ú. Supíkovice

Adresa nemovité věci: Supíkovice 236, 790 51 Supíkovice

Vlastník stavby: TOUAX s.r.o., RČ/IČO: 28160916, Křižíkova 148/34, 186 00 Praha 8, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: TOUAX s.r.o., RČ/IČO: 28160916, Křižíkova 148/34, 186 00 Praha 8, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro prodej (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

39 000 000 Kč

Stav ke dni : 20.3.2018
Za přítomnosti: znalce a zástupce vlastníka

Datum místního šetření: 20.3.2018

Počet stran: 38 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 17.4.2018 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny areálu jako podklad pro prodej

Místopis

Obec Supíkovice asi 8 km severně od Jeseníku na odbočce trasy silnice I/44 Jeseník - hranice s Polskem. Obec se základní občanskou vybaveností (pošta,škola, zdr. středisko, obchod) a kompletní infrastrukturou mimo splaškovou kanalizaci s centrální ČOV.

Kompletní občanská vybavenost v okresním městě Jeseník.

Výrobní a skladovací areál pro výrobu obytných kontejnerů v centru obce po pravé straně silnice II/455 ve stávající průmyslové zóně. Dle platného SÚP obce plocha pro výrobu a skladování

Areál je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě obce a není příjezdný z veřejné komunikace.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

456, 1397/1

AGROPRODUKT SUPÍKOVICE spol. s r. o., č. p. 78, 79051 Supíkovice

Celkový popis

Areál se skládá z několika objektů, které slouží k výrobě obytných kontejnerů a jejich skladování a v době prohlídky byl celý pronajatý. (doklad o nájmech nebyl znalci k dispozici)

Vstup a vjezd přes cizí pozemky - AGROPRODUKT SUPÍKOVICE spol. s r. o. ze silnice II/455 přes hlavní bránu s vrátnicí na páteřní komunikace areálu. Vyznačení jednotlivých budov je uvedeno v příložené situaci.

Celý areál je oplocený, po areálu provedeny rozvody dešťové kanalizace s napojením na veřejnou dešťovou kanalizaci, splaškové kanalizace napojené na jímky na vyvážení, dále rozvody vody, plynu a el. energie včetně trafostanice, rozvody VO a zpevněné komunikace. Část areálu je na cizích pronajatých pozemcích. Tato skutečnost však propočtenou obvyklou cenu neovlivňuje.

Popis jednotlivých objektů:

- | | | |
|--|-----|-----|
| 1) administrativní budova na pozemku p.č.st.432 č.p.236 | A | |
| 2) výrobní hala na pozemku p.č.st.375 s přístavbami | B | 1-5 |
| 3) výrobní a skladová hala na pozemcích p.č.st.428 a st.440 s přístavbou na p.č.st.429 | | C 1 |
| 4) skladová hala na pozemku p.č.st.410 | | D |
| 5) truhlářská dílna na pozemku p.č.st.425 | | E |
| 6) skladová hala na pozemku p.č.st.374 | | F |
| 7) objekt kotelny na pozemku p.č.st.373/1 | | G |
| 8) objekt vrátnice na pozemku p.č.st.471/2 | | H |
| 9) skladové objekty na pozemcích p.č.st.461 a st.462 | I,J | |

Silné stránky

- rozlehlé pozemky ve schválené průmyslové zóně
- možnost napojení na všechny IS obce
- variabilita jednotlivých objektů

Slabé stránky

- situování lokality na hranicích s Polskem
- poměrně špatná dopravní obslužnost

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. administrativní budova na pozemku p.č.st.432 č.p.236 A
- 1.2. výrobní hala na pozemku p.č.st.375 s přístavbami B 1-5
- 1.3. výrobní a skladová hala na pozemcích p.č.st.428 a st.440 C
- 1.4. skladová hala na pozemku p.č.st.410 D
- 1.5. truhlářská dílna na pozemku p.č.st.425 E
- 1.6. skladová hala na pozemku p.č.st.374 F
- 1.7. objekt kotelny na pozemku p.č.st.373/1 G
- 1.8. objekt vrátnice na pozemku p.č.st.471/2 H
- 1.9. skladové objekty na pozemcích p.č.st.461 a st.462 I,J

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. přístavby haly na p.č.st.375 jídelna
- 2.2. přístavby haly na p.č.st.375 sklady
- 2.3. přístavby haly na p.č.st.375 nástrojárna
- 2.4. přístavby haly na p.č.st.375 sklady na štítové straně
- 2.5. venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. výnosová hodnota

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. administrativní budova na pozemku p.č.st.432 č.p.236 A

Věcná hodnota dle THU

typová sestava z UNIMO buněk z roku 2000.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	202,13 m ²	3,10 m
II.NP	202,13 m ²	3,10 m
III.NP	202,13 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	202,13*7,50	=	1 515,98 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		1 515,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 515,98 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	kovové typové UNIMO buňky
3. Stropy	typové UNIMO buňky
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	foliové
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	typová úprava
8. Úprava vnějších povrchů	typová úprava
9. Vnitřní obklady keramické	typová úprava
10. Schody	kovové
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	plynové
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	4 075 Kč/m ³
Množství	1 515,98 m ³
Reprodukční cena	6 177 598 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	506 563	506 563	8,32
2. Svislé konstrukce	17,40	1 074 902	1 074 902	17,65
3. Stropy	9,30	574 517	574 517	9,43
4. Krov, střecha	7,30	450 965	450 965	7,40
5. Krytiny střech	2,10	129 730	129 730	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	37 066	37 066	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	426 254	426 254	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	203 861	203 861	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	111 197	111 197	1,83
10. Schody	2,90	179 150	179 150	2,94
11. Dveře	3,10	191 506	191 506	3,14
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	321 235	321 235	5,27
14. Povrchy podlah	3,20	197 683	197 683	3,25
15. Vytápění	4,20	259 459	259 459	4,26
16. Elektroinstalace	5,70	352 123	352 123	5,78
17. Bleskosvod	0,30	18 533	18 533	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	197 683	197 683	3,25
19. Vnitřní kanalizace	3,10	191 506	191 506	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,20	12 355	12 355	0,20
21. Ohřev teplé vody	1,70	105 019	105 019	1,72
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	185 328	185 328	3,04
24. Výtahy	1,40	86 486	0	0,00
25. Ostatní	5,90	364 478	364 478	5,98
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 091 112 Kč	
Množství			1 515,98 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 018 Kč/m ³	

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	Ocenění 202
-----------------------	-------------------	-----------------------

Užitná plocha (UP)	[m ²]	485
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 515,98
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 018
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 018
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 091 188
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	32
Opotřebení	%	36,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 898 360

1.2. výrobní hala na pozemku p.č.st.375 s přístavbami

B 1-5

Věcná hodnota dle THU

typová hala HARD dvouodnní

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	2 287,50 m ²	12,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní část	37,50*61,00*10,50	= 24 018,75 m ³
střešní část	37,50*61,00*1,50/2	= 1 715,63 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		24 018,75 m ³
střešní část		1 715,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		25 734,38 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky izolované
2. Svislé konstrukce	ocel.nosná kce a plechové opláštění,
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	kovový
5. Krytiny střeš	KOB hliníkový plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr+ omítka
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	kovové

12. Vrata	kovová
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	těžká bet.podlaha
15. Vytápění	lokální
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mostový jeřáb , rozvod vzduchu, VZT

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	2 288
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 059
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	25 734,38
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 860
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 860
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	73 600 313
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	50
Opotřeбенí	%	37,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	46 000 196

1.3. výrobní a skladová hala na pozemcích p.č.st.428 a st.440 C

Věcná hodnota dle THU

typová ocelová hala HARD z roku 2010.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	1 602,35 m ²	8,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní část	78,70*18,50*8,0+30,50*4,80*4,00	= 12 233,20 m ³
střešní část	78,70*18,50*1,20/2+30,50*4,80*1,20/2	= 961,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný
-------	-----	------------

	prostor
vrchní část	12 233,20 m ³
střešní část	961,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	13 194,61 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky izolované
2. Svislé konstrukce	ocel.nosná kce,částečné zděné a plechové opláštění,
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	kovový
5. Krytiny střech	KOB hliníkový plech
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	plechové
12. Vrata	kovová sekční
13. Okna	kovová jednoduchá
14. Povrchy podlah	těžká bet.podlaha
15. Vytápění	lokální
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mostový jeřáb , rozvod vzduchu, VZT

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 602
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 442
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	13 194,61
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 860
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 860
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	37 736 585
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	72
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	33 962 927

1.4. skladová hala na pozemku p.č.st.410

D

Věcná hodnota dle THU

kovová oblouková hala a opláštění z laminátových tvarovek

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	1 265,04 m ²	5,00 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	3,14*12,0*12,0/2*50,20	=	11 349,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		11 349,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 349,22 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky izolované
2. Svislé konstrukce	ocel.nosná oblouková konstrukce opláštění laminátem
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	kovový
5. Krytiny střech	laminát
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	těžká bet.podlaha
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 265
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 139
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	11 349,22
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 820
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 820
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	20 655 573
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	32
Opotřebení	%	36,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	13 219 567

1.5. truhlářská dílna na pozemku p.č.st.425

E

Věcná hodnota dle THU

kovová nosná konstrukce a opláštění Al KOB plechem.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	276,25 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	=	[m³]
vrchní část	32,50*8,50*3,50	=	966,88 m ³
střešní část	32,50*8,50*0,60/2	=	82,88 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		966,88 m ³
střešní část		82,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 049,75 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky izolované
2. Svislé konstrukce	ocel.nosná kce,plechové opláštění,
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	kovový
5. Krytiny střeš	KOB hliníkový plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr

9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná a kovová zdvojená okna
14. Povrchy podlah	těžká bet.podlaha
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	276
Užitná plocha (UP)	[m ²]	248
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 049,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 400
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 400
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 519 400
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	37,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 574 625

1.6. skladová hala na pozemku p.č.st.374

F

Věcná hodnota dle THU

oblouková skladová hala

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	1 695,60 m ²	6,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m³]
vrchní část	12,10*30,00*5,00	= 1 815,00 m ³
	0	= 0,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		1 815,00 m ³
		0,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 815,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky izolované
2. Svislé konstrukce	ocel.nosná obliouková konstrukce opláštění laminátem a plechem
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	kovový
5. Krytiny střech	laminát
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	těžká bet.podlaha
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 696
Užitná plocha (UP)	[m ²]	327
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 815,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 820
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 820
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 303 300
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	32
Opotřebení	%	36,00

Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 114 112
--------------------	------	-----------

1.7. objekt kotelný na pozemku p.č.st373/1

G

Věcná hodnota dle THU

přízemní zděný objekt po pravé straně vjezdu do areálu

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	354,00 m ²	6,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní část	354,0*6,00	=	2 124,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		2 124,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 124,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	betonové
4. Krov, střecha	ocelový
5. Krytiny střech	trapezový plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	plechové
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná zdvojená okna
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	lokální
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry

24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	354
Užitná plocha (UP)	[m ²]	283
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 124,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 558 000
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	37,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 973 750

1.8. objekt vrátnice na pozemku p.č.st.471/2

H

Věcná hodnota dle THU

typová UNIMO buňka

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	22,79 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	22,79*3,10	=	70,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		70,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		70,65 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	23
Užitná plocha (UP)	[m ²]	18
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	70,65
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 075
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 075
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	287 895
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	42
Opotřebení	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	241 832

1.9. skladové objekty na pozemcích p.č.st.461 a st.462

I,J

Věcná hodnota dle THU

ocelová nosná konstrukce a opláštění geotextílií

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	297,00 m ²	5,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	297*5,00	= 1 485,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		1 485,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 485,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy izolované
2. Svislé konstrukce	kovová nosná konstrukce + geotextílie
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	ocelový
5. Krytiny střech	geotextílie
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí

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

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	297
Užitná plocha (UP)	[m ²]	267
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 485,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 850
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 850
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 747 250
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	42
Opotřeбенí	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 307 690

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. přístavby haly na p.č.st.375 jídelna

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	180,60 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	180,60*3,50	=	632,10 m ³
	0	=	0,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		632,10 m ³
		0,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		632,10 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	181
Užitná plocha (UP)	[m ²]	144
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	632,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 050
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 050
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 927 905
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	42
Opotřeбенí	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 619 440

2.2. přístavby haly na p.č.st.375 sklady

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	549,00 m ²	8,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	9,00*61,00*8,0	= 4 392,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		4 392,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 392,00 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	549
Užitná plocha (UP)	[m ²]	494
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 392,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 850
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 850
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 125 200
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	32

Opotřebení	%	36,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 200 128

2.3. přístavby halý na p.č.st.375 nástrojárna

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	134,75 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	24,50*5,50*4,00+24,50*5,50*1,20/2	=	619,85 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		619,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		619,85 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	135
Užitná plocha (UP)	[m ²]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	619,85
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 850
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 850
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 146 723
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	37,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	716 702

2.4. přístavby halý na p.č.st.375 sklady na štítové straně

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	324,65 m ²	8,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní část	18,00*10,05*4,00+11,50*12,50*8,00	=	1 873,60 m ³
střešní část	18,00*10,05*0,60/2+11,50*12,50*0,60/2	=	97,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		1 873,60 m ³
střešní část		97,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 971,00 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	325
Užitná plocha (UP)	[m ²]	293
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 971,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 850
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 850
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 646 341
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	42
Opotřebení	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 062 926

2.5. venkovní úpravy

Rozvody inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení areálu oceněny jako podíl z ceny hlavních objektů.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	109 293 057,97
Procento příslušenství	%	7,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	7 650 514,06

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase vzhledem k celkové výměře 34 119 m² : 300,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	373/1	354	300,00	106 200
zastavěná plocha a	374	362	300,00	108 600

nádvoří				
zastavěná plocha a nádvoří	375	3 469	300,00	1 040 700
zastavěná plocha a nádvoří	410	1 268	300,00	380 400
zastavěná plocha a nádvoří	425	275	300,00	82 500
zastavěná plocha a nádvoří	428	904	300,00	271 200
zastavěná plocha a nádvoří	429	21	300,00	6 300
zastavěná plocha a nádvoří	432	200	300,00	60 000
zastavěná plocha a nádvoří	440	703	300,00	210 900
zastavěná plocha a nádvoří	461	132	300,00	39 600
zastavěná plocha a nádvoří	462	165	300,00	49 500
orná půda	454/1	10 785	300,00	3 235 500
ostatní plocha	471/2	31	300,00	9 300
ostatní plocha	478/3	987	300,00	296 100
ostatní plocha	482/1	7 568	300,00	2 270 400
ostatní plocha	482/3	6 128	300,00	1 838 400
ostatní plocha	1391	767	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
ostatní plocha		0	0,00	0
Celková výměra pozemků		34 119	Hodnota pozemků celkem	10 005 600

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

výnosová hodnota propočtena na obvyklé nájemné v místě a čase

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	I.NP AB	162	500	6 750	81 000	6,00
2.	Kancelářské prostory	II.NP AB	162	500	6 750	81 000	6,00
3.	Kancelářské prostory	III.NP AB	162	300	4 050	48 600	6,00

4. Výrobní prostory	I.NP hala B	2 058	400	68 600	823 200	6,00
5. Výrobní prostory	I.NP hala C	1 441	500	60 042	720 500	6,00
6. Výrobní prostory	I.NP hala D	1 138	300	28 450	341 400	6,00
7. Výrobní prostory	I.NP hala E	248	300	6 200	74 400	6,00
8. Výrobní prostory	I.NP hala F	326	300	8 150	97 800	6,00
9. Výrobní prostory	I.NP hala G	283	200	4 717	56 600	6,00
10. Výrobní prostory	I.NP hala H	18	200	300	3 600	6,00
11. Výrobní prostory	I.NP hala I,J	267	200	4 450	53 400	6,00
12. Výrobní prostory	přístavby	1 039	200	17 317	207 800	6,00
13. Kancelářské prostory	0	0	0	0	0	6,00
14. Kancelářské prostory	0	0	0	0	0	6,00
Celkový výnos za rok:					2 589 300	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	7 304
Reprodukční cena	RC	Kč	156 499 504
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	355
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 589 300
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 589 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	40 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	78 250
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	1 564 995
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 683 245
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	906 055
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	15 100 917

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc
užitková plocha propočtena u věčné hodnoty jednotlivých objektů: 7 305 m² PP

Užitná plocha:	7 305,00 m ²
Obestavěný prostor:	58 338,58 m ³
Zastavěná plocha:	8 002,66 m ²
Plocha pozemku:	34 119,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	provozní areál Vsetín			
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 9 372 m ² ulice Jiráskova, Vsetín 47 000 000 Kč (5 015 Kč za m ²) Areál se nachází v západní části města Vsetín, v průmyslové zóně, situovaný na levém břehu řeky Bečvy. Nemovitosti tvoří celek objektů pro výrobu - provozně propojená výrobní, sociální a spojovací budova z roku 1986, dále skladovací objekty a trafostanice s dieselaagregátem, areál je oplocen, přístupové a vnitřní komunikace jsou asfaltové. Přístup do areálu je z ulice Jirásková. Dostatek parkovacích míst před vstupní bránou (cca 60). Areál zahrnuje: - hlavní stavby (výrobní hala, spojovací objekt, administrativní budova, trafostanice, ocelový sklad, sklad plynů)(9.371,89 m ²) - vedlejší stavby (ocelové sklady, přístřešky, krytý vstup) - venkovní úpravy - porosty - pozemky (15.138 m ²)			
Užitná plocha:	9 372,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - oceňovaný areál v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - oceňovaný areál v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
47 000 000	9 372,00	5 015	0,81	4 062



Zdroj: Neuvedeno

Název:	areál Frenštát			
Užitná plocha:	6 627,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - oceňovaný areál v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Poloha - oceňovaný areál v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
35 000 000	6 627,00	5 281	1,09	5 751



Zdroj: Neuvedeno

Název: areál Hodonín
Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 7 467 m²
 Slovácká, Hodonín
 19 900 000 Kč (2 665 Kč za m²)
 Výrobně-logistický areál 7.467 m², Hodonín. Předmětem prodeje a investiční příležitosti je uzavřený průmyslový areál o výměře 7.467 m² v jižní části města Hodonína. Strategická lokace ve vzdálenosti 15 km od D1 na hranici se Slovenskou republikou a křížení dopravních komunikací - Brno (70 km), Vídeň (100 km), Bratislava (90 km), Zlín (70 km). Je tvořen zpevněnými asfaltovými plochami, hlavní výrobně-skladovací halou se zastřešenou nakládací rampou (1800 m²), vedlejší skladovací halou (440 m²), hlavní administrativní budovou o 3 NP (cca 1.500 m² podlahové plochy), vrátnicí a dalšími pomocnými technickými stavbami (dílny, kancelářské prostory, přístřešky pro automobily apod.). ÚP – VS + V (plochy smíšené výrobní a výrobní). IS - kompletní, příjezd pro kamiony. Celkem - plocha hal cca 2.240 m², admin. plocha + další budovy cca 2.000 m²

Užitná plocha: 7 467,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,30
K5 Celkový stav	1,30
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší areál	1,10



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší areál;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 900 000	7 467,00	2 665	1,51	4 013

Minimální jednotková porovnávací cena	4 013 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 609 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 751 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	4 609 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	7 305,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota **33 668 745 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. administrativní budova na pozemku p.č.st.432 č.p.236	A	3 898 360,30 Kč
1.2. výrobní hala na pozemku p.č.st.375 s přístavbami 1-5	B	46 000 195,60 Kč
1.3. výrobní a skladová hala na pozemcích p.č.st.428 a st.440	C	33 962 926,50 Kč
1.4. skladová hala na pozemku p.č.st.410	D	13 219 566,70 Kč

1.5.	truhlářská	dílna	na	pozemku	p.č.st.425	1 574 625,- Kč
E						
1.6.	skladová	hala	na	pozemku	p.č.st.374	2 114 112,- Kč
F						
1.7.	objekt	kotelny	na	pozemku	p.č.st.373/1	5 973 750,- Kč
G						
1.8.	objekt	vrátnice	na	pozemku	p.č.st.471/2	241 831,80 Kč
H						
1.9.	skladové objekty	na pozemcích p.č.st.461 a st.462			I,J	2 307 690,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:						109 293 057,90 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb						
2.1.	přístavby haly	na p.č.st.375	jídlna			1 619 440,20 Kč
2.2.	přístavby haly	na p.č.st.375	sklady			5 200 128,- Kč
2.3.	přístavby haly	na p.č.st.375	nástrojárna			716 701,90 Kč
2.4.	přístavby haly	na p.č.st.375	sklady na štítové straně			3 062 926,40 Kč
2.5.	venkovní úpravy					7 650 514,10 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:						18 249 710,60 Kč
3. Hodnota pozemků						
3.1.	pozemky					10 005 600,- Kč
4. Výnosová hodnota						
4.1.	výnosová hodnota					15 100 916,70 Kč
5. Porovnávací hodnota						
5.1.	porovnávací hodnota					33 668 745,- Kč

Porovnávací hodnota	33 668 745 Kč
Výnosová hodnota	15 100 917 Kč
Věcná hodnota	137 548 369 Kč
z toho hodnota pozemku	10 005 600 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota:	137 548 369,- Kč
Výnosová hodnota:	15 100 917,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 1:5	35 508 826,- Kč
Porovnávací hodnota:	33 668 745,- Kč

Odhad obvyklé ceny nemovitostí: 34 500 000,- Kč

Movité věci:

Vzduchotechnika boxu I a II	293 560,- Kč
Vzduchotechnika lakovny rámu	475 629,- Kč
Zařízení na snížení emisí	1 200 970,- Kč
Kombinovaná lakovací a vysoušecí kabina	3 679 489,- Kč
Celkem:	5.649.648,- Kč
pořizovací cena celkem zaokrouhleno	5.650.000,- Kč
životnost 10 let základní amortizace ZA 70 % technická hodnota TH 30 %	
cena časová TH x PC	1.695.000,- Kč
koef. prodejnosti	1

Celkem:	1.695.000,- Kč
Jeřáby: viz. příloha	2 862 800,- Kč
Technologie celkem:	4 557 800,- Kč
zaokrouhleno:	4 600 000,- Kč
Obvyklá cena vč. technologie:	39 100 000,- Kč
po zaokrouhlení:	39 000 000,- Kč

Obvyklá cena

39 000 000 Kč

slovy: Třicetdevětmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závěr

Obvyklou cena areálu zapsaného na LV 410 v k.ú. Supíkovice odhaduji na částku 39 mil. Kč

V Bystřici pod Hostýnem 17.4.2018

Ing. Jaroslav Fojtů
 Bílavsko 31
 768 61 Bystřice p. Hostýnem
 telefon: 602 750 463
 e-mail: j.fojtu@seznam.cz

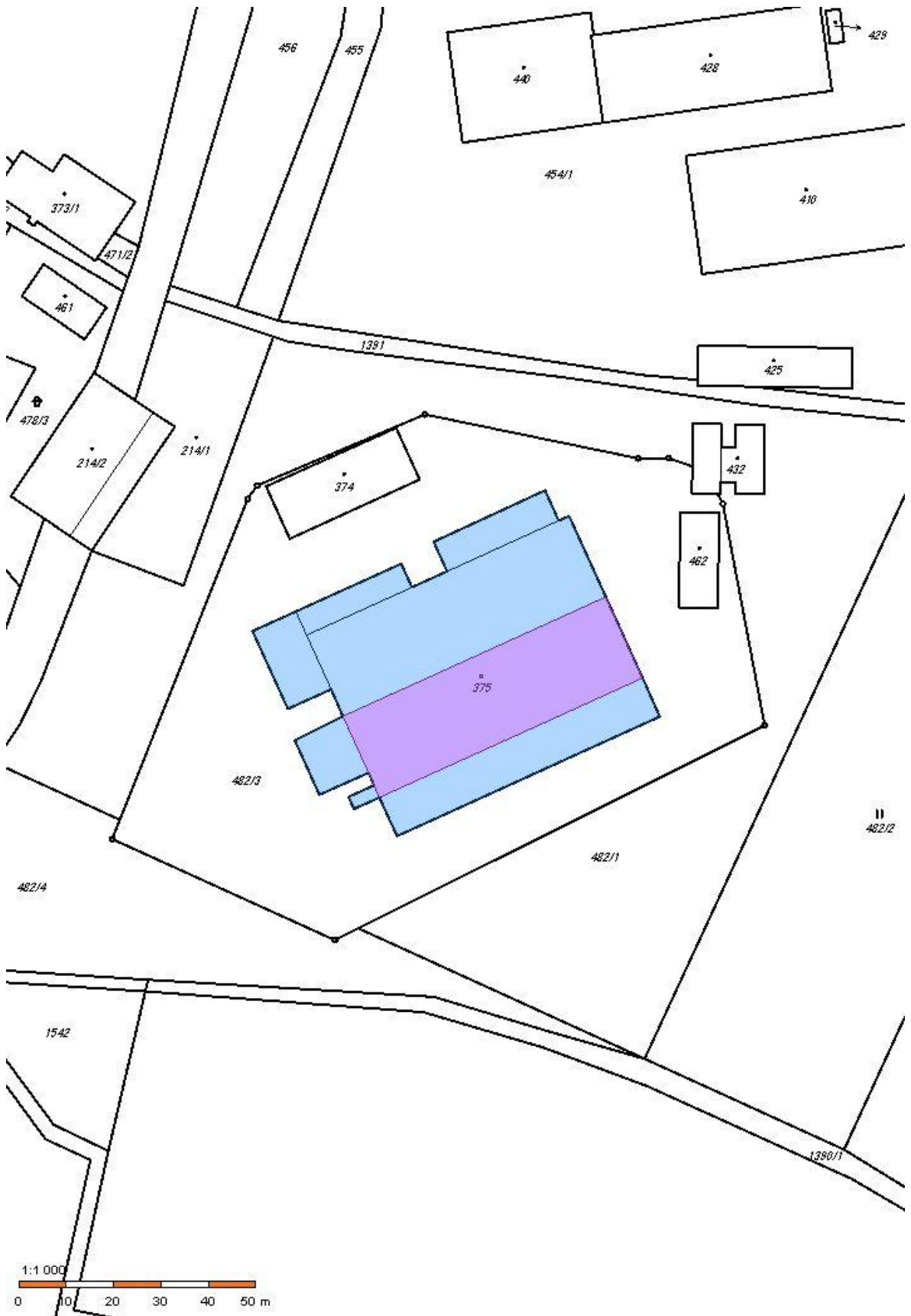
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5956-56/2018 znaleckého deníku.

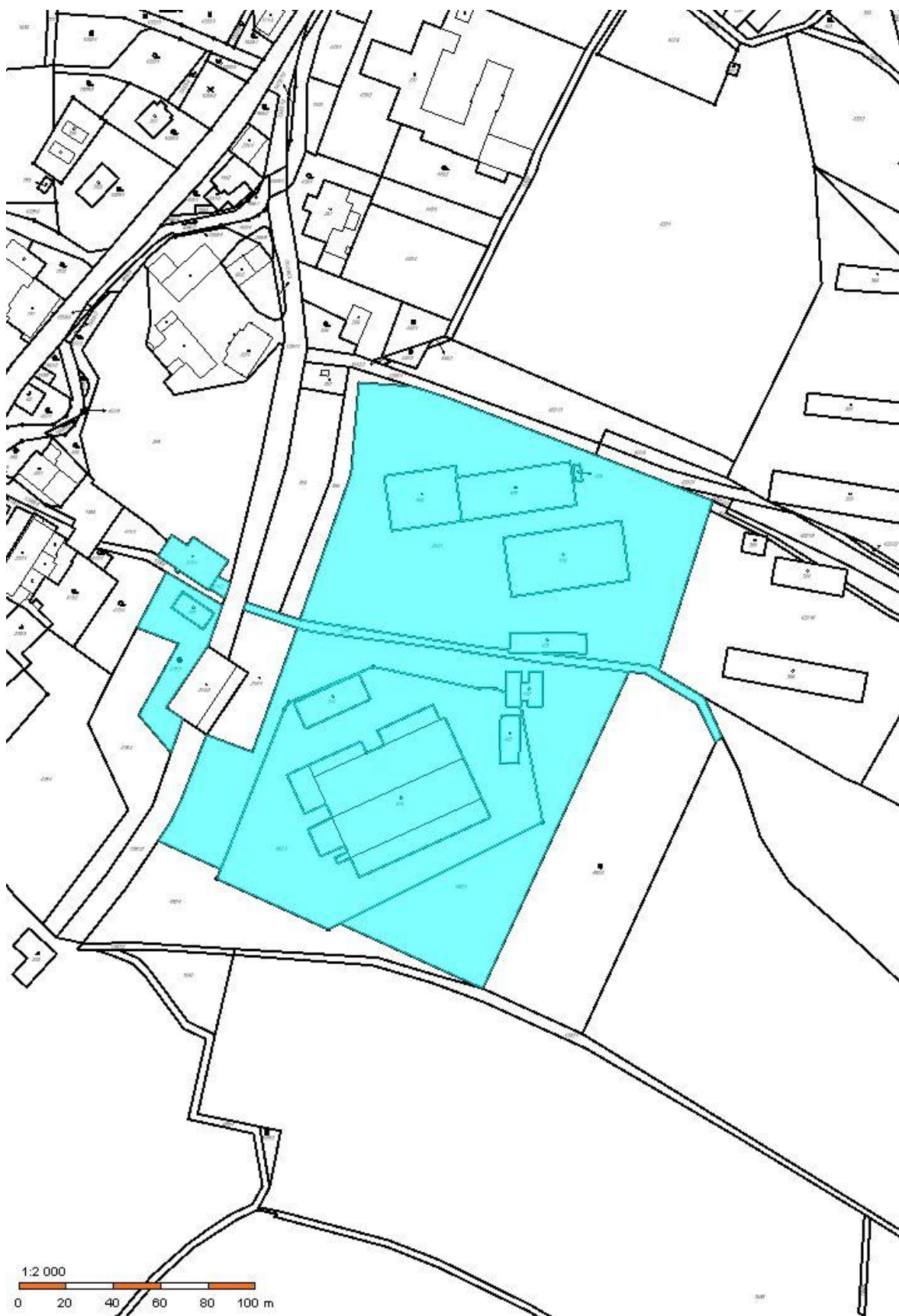
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	3
situování	1
fotodokumentace	5
výpis z LV	3
mostové jeřáby	1

Kopie katastrální mapy ze dne 17.4.2018



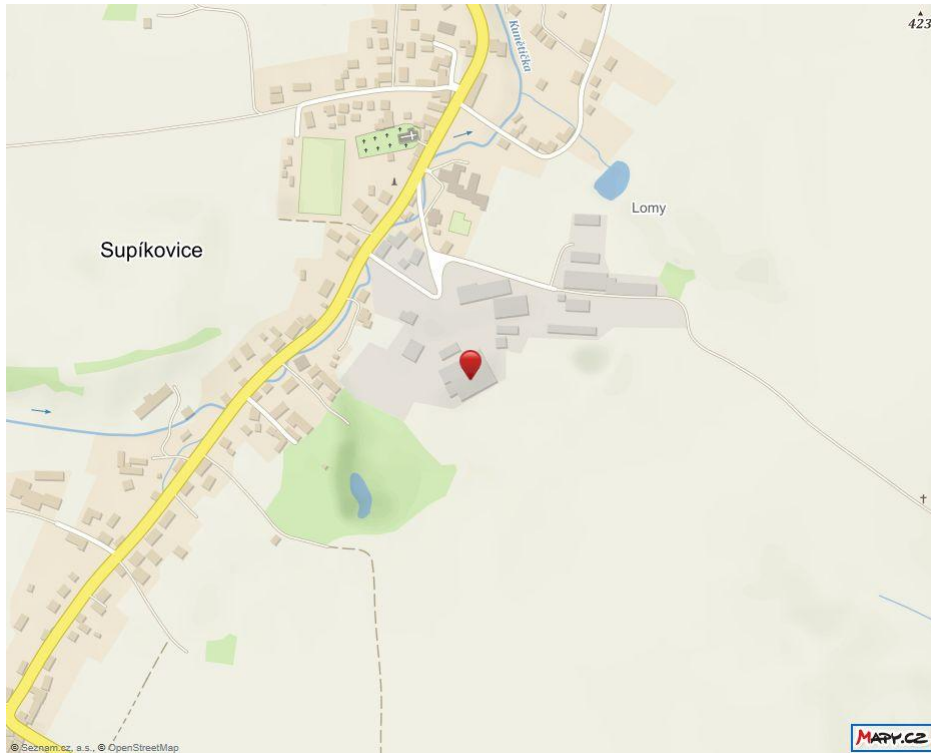
Pozemek p.č. 375 v k.ú. č. 759571
Kopie katastrální mapy ze dne 17.4.2018



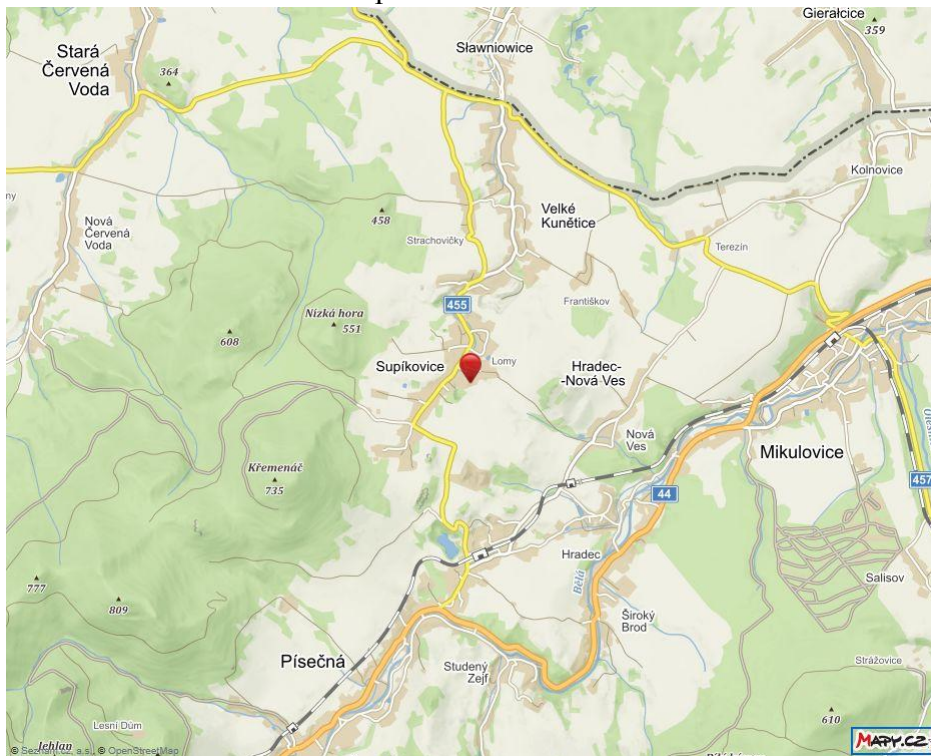
Pozemek p.č. 375 v k.ú. č. 759571



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 375 v k.ú. č. 759571



Pozemek p.č. 375 v k.ú. č. 759571











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2018 14:35:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 541117 Supíkovice
 Kat.území: 759571 Supíkovice List vlastnictví: 410
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TOUAX s.r.o., Křižíkova 148/34, Karlín, 18600 Praha 8	28160916	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 373/1 ✓	354	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 373/1				
St. 374 ✓	362	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 374				
St. 375 ✓	3469	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 375				
St. 410 ✓	1268	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 410				
St. 425 ✓	275	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 425				
St. 428 ✓	904	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba				
St. 429 ✓	21	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 429				
St. 432 ✓	200	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: Supíkovice, č.p. 236, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 432				
St. 440 ✓	703	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba				
St. 461 ✓	132	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 461				
St. 462 ✓	165	zastavěná plocha a nádvoří	✓	
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 462				
454/1 0	10785	orná půda	✓	zemědělský půdní fond
471/2 ✓	31	ostatní plocha	✓	manipulační plocha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2018 14:35:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 541117 Supíkovice
Kat.území: 759571 Supíkovice List vlastnictví: 410

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

478/3 *	987 ostatní plocha	✓	neplodná půda
482/1 *	7568 ostatní plocha	✓	jiná plocha
482/3 *	6128 ostatní plocha	✓	manipulační plocha
1391 *	767 ostatní plocha		ostatní komunikace

Stavby
Typ stavby
Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

bez čp/če	výroba	St. 428	
		St. 440	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající ve volném přístupu k budově, neomezeném vstupu, vjezdu a parkování

ŠkoFIN s.r.o., Pekařská 635/6, Parcela: St. 440 Z-407/2008-811
Jinonice, 15500 Praha 5, RC/IČO:
45805369

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.05.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 06.05.2005.

V-781/2005-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění :

- pohledávky ve výši 55.000.000,- Kč ze smlouvy č. 2897/14/05242
- budoucí pohledávky do výše 55.000.000,- Kč, která bude vznikat do 31.07.2035
- budoucích pohledávek ze smlouvy o zřízení zástavního práva do výše 55.000.000,- Kč , které budou vznikat do 31.07.2035

Československá obchodní banka, a.
s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RC/IČO: 00001350

Parcela: St. 373/1	V-3330/2015-811
Parcela: St. 374	V-3330/2015-811
Parcela: St. 375	V-3330/2015-811
Parcela: St. 410	V-3330/2015-811
Parcela: St. 425	V-3330/2015-811
Parcela: St. 428	V-3330/2015-811
Parcela: St. 429	V-3330/2015-811
Parcela: St. 432	V-3330/2015-811
Parcela: St. 440	V-3330/2015-811
Parcela: 1391	V-3330/2015-811
Parcela: 454/1	V-3330/2015-811
Parcela: 471/2	V-3330/2015-811
Parcela: 478/3	V-3330/2015-811
Parcela: 482/1	V-3330/2015-811
Parcela: 482/3	V-3330/2015-811
Stavba: bez čp/če na parc.	V-3330/2015-811
St. 428, St. 440	
Parcela: St. 461	Z-583/2017-811
Parcela: St. 462	Z-583/2017-811

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1637/15/05242 ze dne 17.09.2015.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2018 14:35:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 541117 Supíkovice
Kat.území: 759571 Supíkovice List vlastnictví: 410
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2015. Zápis proveden dne 20.01.2016.

Pořadí k 30.11.2015 14:51

V-3330/2015-811

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 374	Z-5517/2011-811
Parcela: 482/1	Z-5517/2011-811
Parcela: 454/1	Z-5517/2011-811

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující rozdělení obchodní společnosti a notářský zápis
NZ 566/2007 o rozdělení společnosti odštěpením ze dne 10.9.2007.

Pro: TOUAX s.r.o., Křížíkova 148/34, Karlín, 18600 Praha 8

Z-6252/2007-811
RČ/IČO: 28160916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
454/1	74712	10785

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:
český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.03.2018 14:42:17

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 3

Mostové jeřáby TOUAX s.r.o. – cena obvyklá									
Poř. číslo	Název, umístění	Rok výř.	Cena nového CN v Kč	Stáří	Základní amortizace ZA %	Technická hodnota TH %	Cena časová CČ v Kč	Koeficient prodejnosti KP	Cena obvyklá COB v Kč
1	Jednonosníkový mostový 5tx16,5 m Dělíma	1994	530.000,-	24	88	12	63.600,-	2	127.200
2	Jednonosníkový mostový 3,2tx16,5 m Svařovna přední	1988	480.000,-	30	80	20	96.000,-	2	192.000
3	Jednonosníkový mostový 5tx16,5 m Svařovna	1988	530.000,-	30	80	20	106.000,-	2	212.000
4	Jednonosníkový mostový 3,2tx16,5 m Lakovna	1993	480.000,-	25	79	21	100.800,-	2	201.600
5	Portálový jeřáb 2tx7m Tryskač	2002	430.000,-	16	70	30	129.000,-	2	258.000
6	Portálový jeřáb 2tx7m Tryskač	2002	430.000,-	16	70	30	129.000,-	2	258.000
7	Jednonosníkový mostový 5tx16,5 m Montážní hala	2004	530.000,-	14	62	38	201.400,-	1,5	302.100
8	Jednonosníkový mostový 5tx16,5 m Dělíma	2004	530.000,-	14	62	38	201.400,-	1,5	302.100
9	Jednonosníkový mostový 5tx8,03 m Montáž hala malá	2004	480.000,-	14	62	38	182.400,-	1,5	273.600
10	Jednonosníkový mostový 5tx8,03 m Montáž hala malá	2006	480.000,-	12	54	46	220.800,-	1,5	331.200
11	Jednonosníkový mostový 5tx17 m Montážní hala	2007	540.000,-	11	50	50	270.000,-	1,5	405.000
									2.862.800