

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 30/2017

NEMOVITÁ VĚC: Areál dřevovýroby.

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Karolinka, k.ú. Karolinka
Adresa nemovité věci: 756 05 Karolinka

OBJEDNAVATEL: BARWOOD s,r,o,, RČ/IČO: 04605039

Adresa objednatele: Pozdřechov 128, 756 11

ZHOTOVITEL : Ing. Petr Cvejn

Adresa zhotovitele: Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín

IČ: 14589524

telefon: +420 737 468 254

e-mail: petr.cvejn@volny.cz

DIČ: CZ5708091356

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

29 000 000,- Kč

Datum místního šetření: 15.7.2015
Za přítomnosti: - pouze osobně
Počet stran: 23 stran

Stav ke dni : 27.01.2017

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3

Ve Vsetíně, dne 6.02.2017

Ing. Petr Cvejn



NÁLEZ

Základní pojmy a metody ocenění

- Porovnávací hodnota
- Výnosová hodnota
- Věcná hodnota

Přehled podkladů

- Prohlídka nemovitosti
- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy

Místopis

Karolinka je situována v malebném údolí podél řeky Vsetínské Bečvy ve východní části okresu Vsetín. Katastr obce zaujímá 42 km a je obklopen ze severu pohořím Vsetínské vrchy a z jihu Javorníky. Postupně se zbudoval vodovod, kanalizace, čistička odpadních vod, veřejné osvětlení, chodníky, místní komunikace, řada veřejných budov a nemalá pozornost byla věnována i výstavbě bytů, které se nejdříve ujaly sklárny a později i obec. Stavba přehrady (1975 - 1986) se stala dalším významným mezníkem v historii obce, který ovlivnil zásadním způsobem podobu Karolinky, když se v krátké době postavilo 12 panelových domů se 144 byty a řada rodinných domů v lokalitě "Bařiny" z důvodu přestěhování obyvatel zaplaveného údolí V posledních deseti letech byla obec plynofikována. Nadstavbou základní školy vznikl prostor pro nový společenský sál a škola získala výraznější vzhled. Pro místní občany a tisíce turistů, kteří přijíždějí za krásami Beskyd do Karolinky a okolí, poskytuje město dobré zázemí v oblasti služeb, a to zejména sítě obchodů, restaurací, internetová kavárna, pobočka České pošty, sídlo Policie ČR a sídlo místních úřadů s rozšířenou působností. Vedle výše uvedených služeb a institucí je zde zdravotní středisko s ordinacemi obvodních i odborných lékařů (praktický lékař, dětská lékařka, rehabilitace, zubař, gynekologie atd.) a v budoucnu je počítáno se znovuootevřením lékárny.

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	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input 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 - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Areál se nachází na okraji centrální části města Karolinky, ve východní části obce, směrem do Velkých Karlovic. Objekt je přístupný z hlavní komunikace přes místní železniční trať. Přístup není zpevněný. Pozemky jsou rovinné, zpevněné plochy ve špatném stavu. Areál je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrorozvody. Rozvod plynu není v areálu zaveden.

Silné stránky

- + dobrý přístup
- + rovinné pozemky
- + areál tvoří funkční celek

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova čp. 94 na p.č.1759.
- 1.2. Budova na p.č.1758, p.č. 1762 a částečně na p.č. 1760
- 1.3. Budova na p.č.1756, p.č. 1761 a částečně na p.č. 1760
- 1.4. Trafostanice na p.č. 1760
- 1.5. Rozvody vodovodu
- 1.6. Rozvod kanalizace
- 1.7. Rozvody silnoproudu
- 1.8. Zpevněné plochy betonové
- 1.9. Zpevněné plochy živičné
- 1.10. Zpevněné plochy šterkové

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Porovnávací hodnota

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Výnosová hodnota

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 94 na p.č. 1759.

Jedná se o objekt zděný, ve špatném technickém stavu. Prvky (stropy, zdivo, základy)dlouhodobé životnosti bez zjevného poškození. Prvky krátkodobé životnosti nefunkční. Technický stav objektu zhoršený. Objekt nelze využívat bez zásadní rekonstrukce. Budova z hlediska statiky jeví v pořádku. Vstup do objektu je přízemí do chodby, ze které jsou přístupné schody do II.NP a sociální zařízení, dále je zde vstup do menší chodby z které jsou přístupné kanceláře v přízemí. Dispozice v patře je obdenná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budova administrativní
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	9,80*14,80	=	145,04
II.NP	9,80*14,80	=	145,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	145,04 m ²	3,00 m	435,12
II.NP	145,04 m ²	3,00 m	435,12
Součet	290,08 m²		870,24

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	870,24 / 290,08	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	290,08 / 2	= 145,04 m ²

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	(9,80*14,80)*(3,00)	=	435,12 m ³
II.NP	(9,80*14,80)*(3,00)	=	435,12 m ³
Zastřešení	(9,80*14,80)*(3,80*0,5)	=	275,58 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	435,12 m ³
II.NP	NP	435,12 m ³
Zastřešení	Z	275,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 145,82 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		P	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	nefunkční ústřední - kotel na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100	0,46	0,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8259

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,93	60	150	40,00	3,9720
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,07	60	90	66,67	14,0474

3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,27	60	90	66,67	7,5137
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,84	60	90	66,67	5,8936
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,54	60	60	100,00	2,5400
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,73	60	60	100,00	0,7300
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100,00	0,46	3,17	3,84	60	60	100,00	3,8400
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	1,84	60	60	100,00	1,8400
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,00	60	60	100,00	1,0000
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,51	60	90	66,67	2,3401
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,75	60	60	100,00	3,7500
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,30	60	60	100,00	6,3000
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,78	60	60	100,00	1,7800
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,09	60	60	100,00	5,0900
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,90	60	60	100,00	6,9000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	60	60	100,00	0,3600
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,87	60	60	100,00	3,8700
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,75	60	60	100,00	3,7500
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,63	60	60	100,00	3,6300
Opotřebení:										79,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9655
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8259
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 504,12
Plná cena: 1 145,82 m ³ * 4 504,12 Kč/m ³	=	5 160 910,78 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 79,1 % /100)	*	0,209
Budova čp. 94 na p.č. 1759. - zjištěná cena	=	1 078 630,35 Kč

1.2. Budova na p.č. 1758, p.č. 1762 a částečně na p.č. 1760

Jedná se o přízemní zděnou budovu pod střechou nízkou sedlovou. Krytina plech, fasáda břízlit, omítky vápenné, opravené. Podlahy původně nové betonové. Okna dřevěná zdvojená nebo jednoduchá nefunkční. Elektroinstalace světelná a funkční. Objekt je z poloviny opraven. Technický stav dobrý. Po částečně rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	18,80*119,30+34,15*12,90	= 2 683,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	2 683,38 m ²	4,95 m	13 282,73
Součet	2 683,38 m²		13 282,73

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 13 282,73 / 2 683,38 = 4,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 2 683,38 / 1 = 2 683,38 m²

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	(18,80*119,30+34,15*12,90)*(4,95)	=	13 282,71 m ³
Zastřešení	(18,80*119,30+34,15*12,90)*(2,45*0,5)	=	3 287,13 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	13 282,71 m ³
Zastřešení	Z	3 287,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		16 569,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel CPP tl.30 a 45 cm a víc, ocelové trubky s průvlaky	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha	příhradové dřevěné vazníky, sklon 15,	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky jednovrstvé	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	okna dřevěná zdvojená,	S	100
14. Povrchy podlah	Nové bet mazaniny	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100

24. Výtahy	X	100
25. Ostatní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					93,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9360

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	10,04	50	120	41,67	4,1837
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	21,68	50	120	41,67	9,0341
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,76	50	120	41,67	3,6503
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	10,89	50	120	41,67	4,5379
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,10	50	60	83,33	2,5832
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,75	50	55	90,91	0,6818
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,69	1	31	3,23	0,1192
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,69	50	65	76,92	2,8383
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,17	50	50	100,00	4,1700
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,42	1	31	3,23	0,1105
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,46	1	31	3,23	0,0795

13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,56	50	65	76,92	4,2768
14. Povrchy podlah	S	4,80	50,00	1,00	2,40	2,56	1	50	2,00	0,0512
14. Povrchy podlah	S	4,80	50,00	1,00	2,40	2,56	50	50	100,00	2,5600
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,87	1	31	3,23	0,2865
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	50	50	100,00	0,4300
25. Ostatní	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,37	1	21	4,76	0,3508

Opotřebení: **39,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9225
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8657
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9360
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 775,37
Plná cena: 16 569,84 m ³ * 2 775,37 Kč/m ³	=	45 987 436,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 39,9 % / 100)	*	0,601

Budova na p.č.1758, p.č.1762 a částečně na p.č. 1760 - zjištěná cena = 27 638 449,54 Kč

1.3. Budova na p.č. 1756, p.č. 1761 a částečně na p.č. 1760

Objekt je zděný, v současné době je demolována. Sloužil jako výroba a sklad. Střecha sedlová. Technický stav objektu zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	12,20*30,68	= 374,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	374,30 m ²	4,50 m	1 684,35
Součet	374,30 m²		1 684,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 684,35 / 374,30	= 4,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	374,30 / 1	= 374,30 m ²

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
I.NP	(12,20*30,68)*(4,50)	= 1 684,33 m ³
Zastřešení	(12,20*30,68)*(3,60*0,5)	= 673,73 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
---------	-----	--------------------

I.NP	NP	1 684,33 m ³
Zastřešení	Z	673,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 358,06 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a víc, vlhké narušené	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	vázané krovy	S	100
5. Krytiny střech	taška	S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná jednovrstvá	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolit a hladká	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěná	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah		C	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod	nefunkční	C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20

12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,24
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6924

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	11,99	50	120	41,67	4,9962
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	30,91	50	80	62,50	19,3188
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	16,32	50	80	62,50	10,2000
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,95	50	70	71,43	6,3930
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,18	50	60	83,33	2,6499
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,87	50	60	83,33	0,7250
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,86	50	60	83,33	3,2165
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,12	50	60	83,33	1,7666
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,62	50	50	100,00	4,6200
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,43	50	50	100,00	0,4300
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,51	50	50	100,00	7,5100
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	9,24	50	50	100,00	9,2400
Opotřebení:									71,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9376
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6924
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 776,09
Plná cena: 2 358,06 m ³ * 2 776,09 Kč/m ³	=	6 546 186,79 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 71,1 % /100)	*	0,289
Budova na p.č.1756, 1761 a částečně na p.č. 1760 - zjištěná cena	=	1 891 847,98 Kč

1.4. Trafostanice na p.č. 1760

Sloupová trafostanice RST, typ 1099/16, výrobní číslo 93176-5.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 25. Trafostanice
Objekt: Stožárová trafostanice VN/NN dvousloupová,
Betónový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení): 100 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2214
Množství: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	300 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2470
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	674 100,-
Plná cena: 1,00 ks * 674 100,- Kč/ks	=	674 100,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 35 = 71,4 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$

*	0,286
---	-------

Trafostanice na p.č. 1760 - zjištěná cena

=	192 792,60 Kč
---	----------------------

1.5. Rozvody vodovodu

Pravděpodobně rozvody vody jsou v litině DN 80, odhad 150 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm: 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 150,00 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 875,32
Plná cena: 150,00 m * 3 875,32 Kč/m	=	581 298,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 55 = 90,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 90,9 \% / 100)$

* 0,091

Rozvody vodovodu - zjištěná cena

= 52 898,12 Kč

1.6. Rozvod kanalizace

Rozvody pravděpodobně z betonových trub DN 300, splašková zaústěná do veřejné kanalizace, dešťová do místní vodoteče. Délka 200 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub betonových

Hloubka uložení: 0,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství: 200,00 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 785,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

* 1,0000

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3370

Základní cena upravená cena Kč/m

= 4 171,55

Plná cena: 200,00 m * 4 171,55 Kč/m

= 834 310,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 55 = 90,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 90,9 \% / 100)$

* 0,091

Rozvod kanalizace - zjištěná cena

= 75 922,21 Kč

1.7. Rozvody silnoproudu

Podzemní kabelové rozvody z trafostanice ukončeny v jednotlivých skříních v budovách.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody

Objekt KV 10kV 3x 50 až 90

Konstrukční charakteristika: v zastavěném prostoru, 1 kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2214

Množství: 250,00 m délky

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena Kč/m

= 428,-
* 1,0000
* 2,2470

= 961,72

Plná cena: 250,00 m * 961,72 Kč/m

= 240 430,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 55 = 90,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 90,9 \% / 100)$

* 0,091

Rozvody silnoproudu - zjištěná cena

= 21 879,13 Kč

1.8. Zpevněné plochy betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací
montovaný betonový

Konstrukční charakteristika (materiálová
konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 350,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 875,-
* 1,0000
* 2,2720

= 1 988,-

Plná cena: 350,00 m² * 1 988,- Kč/m²

= 695 800,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 55 = 90,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 90,9 \% / 100)$

* 0,091

Zpevněné plochy betonové - zjištěná cena

= 63 317,80 Kč

1.9. Zpevněné plochy živičné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová
z kameniva prolévaný živicí

konstrukce krytu):
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: 250,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	796,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 808,51
Plná cena: 250,00 m ² * 1 808,51 Kč/m ²	=	452 127,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 90,9 % / 100)

* 0,091

Zpevněné plochy živičné - zjištěná cena

= 41 143,60 Kč

1.10. Zpevněné plochy šterkové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
 Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): bez krytu
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: 500,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	289,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	656,61
Plná cena: 500,00 m ² * 656,61 Kč/m ²	=	328 305,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 90,9 % / 100)

* 0,091

Zpevněné plochy šterkové - zjištěná cena

= 29 875,75 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V současné době se v centrální části obce ceny stavebních pozemků vyšplhaly až k 700 - 800,- Kč/m². V sousední obci, Velké Karlovice, dosahuje cena až 1 000,- Kč/m². Pro výpočet použita cena 700,- Kč/m².

Pozemky k porovnání:

- 1) Rovinatý pozemek o výměře 2 029 m² v rekreační oblasti Javorníků – Velkých Karlovicích. Vhodné k výstavbě domu nebo rodinného penzionu, všechny inženýrské sítě u pozemku. Cena za 1 m² / 530,- Kč.
- 2) Prodej pozemku o CP 2 123 m², k výstavbě je určeno 1 500 m². Nachází se v klidné lokalitě beskydských vrchů obce Velké Karlovice. Pozemek je mírně svažité, neoplocen, situován na jižní stranu. IS: voda - studna, vlastní vrt, elektřina a kanalizace na hranici pozemku. Příjezdová cesta asfaltová. K dispozici je i dřevo na výstavbu. Cena za 1 m² / 1 100,- Kč.
- 3) Krásný slunný pozemek v centru Velkých Karlovic, nedaleko lyžařských středisek. Pozemek je v územním plánu obce jako stavební. Pozemek je vhodný na výstavbu chaty nebo rodinného domu. Na pozemku je vlastní zdroj vody, na hranici pozemku je vodovod, elektřina a kanalizace. Výměra pozemku je 3 596 m². Cena za 1 m² / 750,- Kč.
- 4) Pozemek v bývalém areálu ZD Nový Hrozenkov Čubov. Cena se pohybovala ve výši 550,- Kč/m². Jedná se o rovinné pozemky, částečně zastavěné.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	260/2	251	650,00	163 150
ostatní plocha	270/1	140	650,00	91 000
ostatní plocha	270/2	10	650,00	6 500
ostatní plocha	1742	5 178	650,00	3 365 700
ostatní plocha	1747	748	650,00	486 200
ostatní plocha	1748	1 680	650,00	1 092 000
ostatní plocha	1753	10 066	650,00	6 542 900
zastavěná plocha a nádvoří	1756	668	650,00	434 200
zastavěná plocha a nádvoří	1758	1 043	650,00	677 950
zastavěná plocha a nádvoří	1759	146	650,00	94 900
ostatní plocha manipulační	1760	10 797	650,00	7 018 050
zastavěná plocha a nádvoří	1762	1 143	650,00	742 950
zastavěná plocha a nádvoří	5139	169	650,00	109 850
zastavěná plocha a nádvoří	5140	208	650,00	135 200
Celková výměra pozemků		32 247	Hodnota pozemků celkem	20 960 550

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je uvažována z pronájmu užitných prostor. Pronájmy těchto prostor se pohybují od 300 - 700,- Kč/m²/rok. Pro výpočet bude použita hodnota 350,- Kč/m²/rok.

Areál disponuje velkými pozemky, které lze využít na pronájem. Pro výpočet budu uvažovat cenu 80,- Kč/m²/rok. Objekty jsou v dobrém technickém stavu, po částečně rekonstrukci, kdy jsou pronajímatelné.

Celková plocha pozemků je 32 247 m², pro pronájem bude uvažováno pouze 12 000 m² z důvodů, že objekty potřebují část pozemků, aby tvořily funkční celek.

Částka 1 mil Kč je uvažována na případně odstranění jeřábové dráhy, aby se pozemky mohly prodávat nebo pronajímat samostatně.

Přehled pronajímaných plocha 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.	Provozní prostory	I.NP	3 340	350	97 417	1 169 000	7,50
2.	Ostatní prostory	Pozemky	12 000	80	80 000	960 000	0,00
Celkový výnos za rok:						2 129 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	15 340
Reprodukční cena	RC	Kč	61 500 905
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	139
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 129 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	75 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 596 750
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 000
Pojištění		Kč/rok	20 000
Opravy a údržba		Kč/rok	250 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	15 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	289 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 307 750
Míra kapitalizace		%	4,12
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	31 741 505
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	1 000 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	30 741 505

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	3 347,76 m ²
Obestavěný prostor:	20 073,72 m ³
Zastavěná plocha:	3 202,72 m ²
Plocha pozemku:	32 247,00 m

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Hala čp. 334 na p.č. 657			
Lokalita:	Kateřinice u Vsetína			
Popis)	<p>Budova čp. 334 je v dobrém technickém stavu v roce 2003 byla provedena kompletní rekonstrukce, včetně pláště a nové střechy. Objekt v roce 2002 vyhořel I.NP Oceňovaný objekt plní funkci výrobní (dřevovýroba a skladovací. V I.PP jsou situovány místnosti pro sušení dřeva, dílny, skladovací plochy, šatny a sociální zařízení včetně kotelny. V I.NP je situována dřevovýroba, kancelář a skladovací plochy. Budova je dvoupatrová. Obvodové zdivo v IPP je cihel z pálených tvárnic děrovaných. Venkovní omítka břízlitová, vnitřní štuková. Nosný systém je tvořen obvodovým zdivem a železobetonovými pilíři. Podlahy v I.PP jsou betonové, v sociálním a zřízení a na chodbách dlažba. Obvodová konstrukce v I.NP je tvořena nadezdívkou z cihel pálených děrovaných. Nad touto podezdívkou je ocelová konstrukce, na kterou jsou uchyceny polykarbonátové desky. Střešní systém je proveden systémem VED firma FEMONT . Jedná se o ocelovou konstrukci z tenkostěnných a válcovaných profilů. Střešní plášť zateplen kovovým sendvičovým panelem. Ve střešním plášti jsou osazeny světlíky</p> <p>Technický stav objektu dobrý</p>			
Obestavěný prostor:	7 425,00 m ³			
Užitná plocha:	1 376,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	6 000 000	1 376,00	4 360	1,00
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				4 360



Zdroj: Neuvedeno

Název:	Hala na p.č. St. 1116/1			
Lokalita:	Vsetín -Rokytnice			
Popis:	Jedná se o železobetonovou stavbu s plochou střechou. Technický stav objektu dobrý. Umístění v bývalém okresním městě. Přístup po živičné komunikaci a objekt je napojen na inženýrské sítě.			
Pozemek:	3 000,00 m ³			
Obestavěný prostor:	6 850,00 m ³			
Užitná plocha:	1 513,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - smlouva o budoucí kupní smlouvě			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,70	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 000 000	1 513,00	12 558	0,56	7 032



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro výpočet porovnávací hodnoty je areál rozdělen na dvě části: pozemky s budovami a samostatné pozemky bez objektů. Porovnávací hodnota budov včetně přilehlých pozemků vychází 19 mil. Kč. U budov je uvažována výměra cca 16 000 m² a u volných pozemků uvažována 12 000 m² volně prodejných a 4000 m² pozemků na přístupové komunikace. Pozemky o výměře 12 000 m² budou oceněny částkou 750,- Kč/m², tj 9 mil. Kč. Celková porovnávací hodnota vychází cca 28 mil. Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Mínimální jednotková porovnávací cena	4 360 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 696 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 032 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	8 370 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 347,76 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	28 020 751 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 94 na p.č.1759.	1 078 630,40 Kč
1.2. Budova na p.č.1758,p.č. 1762 a částečně na p.č. 1760	27 638 449,50 Kč
1.3. Budova na p.č.1756, p.č. 1761 a částečně na p.č. 1760	1 891 848,- Kč
1.4. Trafostanice na p.č. 1760	192 792,60 Kč
1.5. Rozvody vodovodu	52 898,10 Kč
1.6. Rozvod kanalizace	75 922,20 Kč
1.7. Rozvody silnoproudu	21 879,10 Kč
1.8. Zpevněné plochy betonové	63 317,80 Kč
1.9. Zpevněné plochy živičné	41 143,60 Kč
1.10. Zpevněné plochy šterkové	29 875,80 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	31 086 757,10 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Porovnávací hodnota	20 960 600,- Kč
--------------------------	-----------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová hodnota	30 741 504,90 Kč
-----------------------	------------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota	28 020 751,- Kč
--------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	28 020 751, Kč
Výnosová hodnota	30 741 505,- Kč
Věcná hodnota	52 047 307,- Kč
z toho hodnota pozemku	20 960 550,- Kč

Obvyklá cena
29 000 000,- Kč
slovy: Dvacetdevětmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

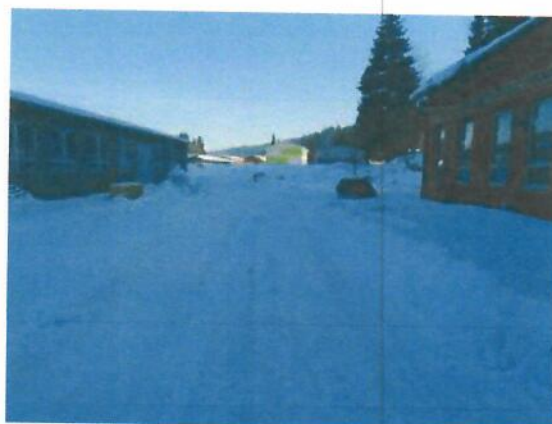
Dle provedených výpočtů (tj. porovnávací hodnotě 28 mil. Kč, výnosové hodnotě 30 mil. Kč věcné hodnotě 52 mil. Kč. Hodnota porovnávací a výnosová jsou v relaci s trhem, věcná hodnota je mimo realitu) **budu cenu obvyklou navrhopat ve výši 29 mil Kč.**

Závěr

Areál je velmi dobře přístupný, okolní pozemky rovinné, skládá se dvou částí: v jedné jsou stavby, které by měly sloužit pro dřevovýrobu a v druhé bez staveb, která měla sloužit skladovací plochy. Odhaduji, že areál za cenu 29 mil Kč je prodejny, prodeje těchto areálů probíhají 1 rok a více.

Koncesní listina:	Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Vsetín Číslo jednací: 1320/01/07 Dne: 26.3.2001 Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité IČO: 14 58 95 24	
--------------------------	--	--

FOTODOKUMENTACE areálu dřevovýroby v Karolince, okres Vsetín







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2017 10:04:07

Obec: CZ0723 Vsetín
 Kat. území: 663778 Karolinka

Obec: 542911 Karolinka
 List vlastnictví: 1068

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BARWOOD s.r.o., č.p. 128, 75611 Pozdřechov	04605039	

B Nemovitosti

Pozemky
Parcela

Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
260/2	251 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
270/1	140 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
270/2	10 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1742	5178 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1747	748 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1748	1680 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1753	10066 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
1756	668 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1756, 5142, LV 1065			
1758	1043 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1758			
1759	146 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Karolinka, č.p. 94, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1759			
1760	10797 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
1762	1143 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1762			
5139	169 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 5139			
5140	208 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 5140, 5141, LV 1065			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2017 10:04:07

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542911 Karolinka

at.území: 663778 Karolinka

List vlastnictví: 1068

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

› Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši 12.158.994,- Kč s příslušenstvím
ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci Parcela: 1742 V-3869/2016-810
310/60, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: 1747 V-3869/2016-810
RČ/IČO: 63998980 Parcela: 1748 V-3869/2016-810
Parcela: 1753 V-3869/2016-810
Parcela: 1756 V-3869/2016-810
Parcela: 1758 V-3869/2016-810
Parcela: 1759 V-3869/2016-810
Parcela: 1760 V-3869/2016-810
Parcela: 1762 V-3869/2016-810
Parcela: 260/2 V-3869/2016-810
Parcela: 270/1 V-3869/2016-810
Parcela: 270/2 V-3869/2016-810
Parcela: 5139 V-3869/2016-810
Parcela: 5140 V-3869/2016-810

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.06.2016. Právní účinky
zápisu ke dni 02.09.2016. Zápis proveden dne 27.09.2016.

Pořadí k 02.09.2016 11:24

V-3869/2016-810

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-5/2012-810

abývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne
09.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2015. Zápis proveden dne 13.01.2016.

V-5996/2015-810

Pro: BARWOOD s.r.o., č.p. 128, 75611 Pozděchov

RČ/IČO: 04605039

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



#224 L DEEMMOLOZY