

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6128-263/2014

NEMOVITÁ VĚC: Areál ZEMPRO Opava

OBJEDNATEL: Ing. Libuše Dobrá
insolvenční správce - ZEMPRO, a.s.

Adresa objednatele: Masarykova třída 39, 746 01 Opava

ZHOTOVITEL: Martin Vehovský

Adresa zhotovitele: Na Kopci 158, 747 26 Rohov

IČ: 637 08 701

telefon: 608 972 071

e-mail:

realvehovsky@seznam.cz

DIČ: CZ7102135425

fax: 553 67 17 16

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 900 000 Kč

Datum místního šetření: 18.7.2014

Stav ke dni:

18.7.2014

Počet stran: 85 stran

Počet stran příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 1.9.2014

Martin Vehovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení tržní hodnoty zemědělských staveb, situovaných v uzavřeném areálu zemědělského družstva.

Přehled podkladů

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 1891 ze dne 11.8.2014.
2. Snímek katastrální mapy pozemků ze dne 11.8.2014.
3. Údaje zástupců realitní kanceláře Sting Opava o obvyklých cenách za pronájem obdobných nemovitostí v dané lokalitě.
4. Údaje o stáří budov, převzaté z původního ocenění č. 5476-126/2013.

Místopis

Město Opava je okresním městem, je zde úplná občanská vybavenost, je zde možnost napojení na rozvod veřejného vodovodu, elektroinstalaci, plynovod a veřejnou kanalizaci, v obci je autobusová doprava, vlaková doprava, MHD.

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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<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 type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):								
		<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice		<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):								
		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř					
Poloha v obci:								
		okrajová část - ostatní						
Přístup k pozemku		<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace						<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:								

Celkový popis

Stavby jsou situované v uzavřeném areálu, přístupné ze zpevněné komunikace, sloužily převážně pro chov drůbeže, ke dni místního šetření cca po dobu 1,5 roku převážně neužívané k žádné činnosti.

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Nejsou.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v KN | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v KN |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |

<input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
Komentář: Na nemovitostech jsou evidována zástavní práva smluvní.	
Ostatní rizika:	
<input checked="" type="checkbox"/> Stavby dlouhou dobu neužívané	

OBSAH

1. Hala 1

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1.1 Hala č. 1

1.2. Výnosové ocenění

1.2.1 Hala č. 1

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 Hala č. 1

2. Hala 2

2.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

2.1.1 Hala č. 2

2.2. Výnosové ocenění

2.2.1 Hala č. 2

2.3. Porovnávací ocenění

2.3.1 Hala č. 2

3. Hala 3

3.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

3.1.1 Hala č. 3

3.2. Výnosové ocenění

3.2.1 Hala č. 3

3.3. Porovnávací ocenění

3.3.1 Hala č. 3

4. Hala 4

4.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

4.1.1 Hala č. 4

4.2. Výnosové ocenění

4.2.1 Hala č. 4

4.3. Porovnávací ocenění

4.3.1 Hala č. 4

5. Hala 5 a 6

5.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

5.1.1 Hala č. 5 a 6

5.2. Výnosové ocenění

5.2.1 Hala č. 5 a 6

5.3. Porovnávací ocenění

5.3.1 Hala č. 5 a 6

6. Hala 7

6.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

6.1.1 Hala č. 7

6.2. Výnosové ocenění

6.2.1 Hala č. 7

6.3. Porovnávací ocenění

6.3.1 Hala č. 7

7. Hala 8

7.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

7.1.1 Hala č. 8

7.2. Výnosové ocenění

7.2.1 Hala č. 8

7.3. Porovnávací ocenění

7.3.1 Hala č. 8

8. Hala 9

8.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

8.1.1 Hala č. 9

8.2. Výnosové ocenění

8.2.1 Hala č. 9

8.3. Porovnávací ocenění

8.3.1 Hala č. 9

9. Budova pro skladování

9.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

9.1.1 Budova pro skladování

9.2. Výnosové ocenění

9.2.1 Budova pro skladování

9.3. Porovnávací ocenění

9.3.1 Budova pro skladování

10. Budova garáží

10.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

10.1.1 Budova garáží

10.2. Výnosové ocenění

10.2.1 Budova garáží

10.3. Porovnávací ocenění

10.3.1 Budova garáží

11. Regulační stanice plynu

11.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

11.1.1 Regulační stanice plynu

12. Rozvodna elektro

12.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

12.1.1 Rozvodna elektro

13. Váha

13.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

13.1.1 Váha

14. Přístřešek

14.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

14.1.1 Přístřešek

15. Přístřešek

15.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

15.1.1 Přístřešek

16. Přístřešek

16.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

16.1.1 Přístřešek

17. Přístřešek

17.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

17.1.1 Přístřešek

18. Pozemky

18.1. Ocenění pozemků

18.1.1 Pozemky

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Kateřinky u Opavy:

1. Hala 1

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1.1 Hala č. 1

Je užívaná od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1001/1 (vlastník Česká republika), 1001/2 (vlastník SJM Valík Jiří a Valíková Libuše) a 1001/3 (vlastník SJM Kobelár Miroslav a Kobelárová Jarmila). Hala sloužila pro chod drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov.

Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

L. živočišná produkce

dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(72,14*12,20)	=	880,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	880,11 m ²	2,80 m	2 464,31
Součet	880,11 m²		2 464,31

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 464,31 / 880,11	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	880,11 / 1	= 880,11 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	880,11*(3,33+1,30/2)	=	3 502,84 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	3 502,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 502,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9275
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 405,40
Plná cena: 3 502,84 m ³ * 3 405,40 Kč/m ³	=	11 928 571,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Hala č. 1 - zjištěná cena = **3 972 214,20 Kč**

1.2. Výnosové ocenění

1.2.1 Hala č. 1

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.Skladovací prostory	hala 1	790	300	19 750	237 000	10,00
Celkový výnos za rok:						237 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	790
Reprodukční cena	RC	Kč	11 928 571
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	237 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	225 150
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 810
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	143 143
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	35 320
Náklady celkem	V	Kč/rok	194 773
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	30 377
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	303 770
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	40 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	263 770

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 Hala č. 1

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	790,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 502,84 m ³
Zastavěná plocha:	880,11 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	790,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	265 440 Kč

2. Hala 2

2.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

2.1.1 Hala č. 2

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1002/1 (vlastník Ing. Tomáš Vincker), 1002/2 (vlastník Kalužíková Ludmila) a 1002/3 (vlastník Dančák Josef - 1/4, Dančáková Jana 1/4, JAPO spol. s r.o. - 1/2). Hala sloužila pro chod drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov.

Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

L. živočišná produkce

dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(72,12*12,19)	=	879,14

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	879,14 m ²	2,80 m	2 461,59
Součet	879,14 m²		2 461,59

Průměrná výška podlaží:

PVP =

2 461,59 / 879,14

= 2,80 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

879,14 / 1

= 879,14 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	879,14*(3,33+1,30/2)	=	3 498,98 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	3 498,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 498,98 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	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9275
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 405,40

$$\text{Plná cena: } 3\,498,98 \text{ m}^3 * 3\,405,40 \text{ Kč/m}^3 = 11\,915\,426,50 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$ * 0,333

$$\text{Hala č. 2 - zjištěná cena} = 3\,967\,837,- \text{ Kč}$$

2.2. Výnosové ocenění

2.2.1 Hala č. 2

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.	Skladovací prostory	hala 2	790	300	19 750	237 000	10,00
Celkový výnos za rok:						237 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	790
Reprodukční cena	RC	Kč	11 915 427
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	237 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	225 150
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 792
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	142 985
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	35 440
Náklady celkem	V	Kč/rok	194 717
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	30 433

Míra kapitalizace	%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)	Kč	304 330
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč	40 000
Výnosová hodnota	Cv Kč	264 330

2.3. Porovnávací ocenění

2.3.1 Hala č. 2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	790,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 498,98 m ³
Zastavěná plocha:	879,14 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín

Lokalita Chabičov ve Slezsku

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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	790,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	265 440 Kč

3. Hala 3

3.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

3.1.1 Hala č. 3

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1003/1 (vlastník Dančák Josef - 1/4, Dančáková Jana - 1/4, JAPO spol. s r.o. - 1/2) a 1003/2 (vlastník Ing. Tomáš Vincker). Hala sloužila pro chod drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov. Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce: dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(72,13*12,22)	=	881,43

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	881,43 m ²	2,80 m	2 468,00
Součet	881,43 m²		2 468,00

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 468,00 / 881,43 = 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 881,43 / 1 = 881,43 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	881,43*(3,33+1,30/2)	=	3 508,09 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	3 508,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 508,09 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54

Koeficient vybavení K₄:**0,6654****Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9275
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 405,40
Plná cena: 3 508,09 m ³ * 3 405,40 Kč/m ³	=	11 946 449,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) * 0,333**Hala č. 3 - zjištěná cena****= 3 978 167,80 Kč****3.2. Výnosové ocenění****3.2.1 Hala č. 3**

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.	Skladovací prostory	hala 3	790	300	19 750	237 000	10,00
Celkový výnos za rok:						237 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	790
Reprodukční cena	RC	Kč	11 946 450
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro	300

		k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	237 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	N_h	Kč/rok	225 150
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 815
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	$1,20 \% * RC$	Kč/rok	143 357
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	35 240
Náklady celkem	V	Kč/rok	194 912
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	30 238
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	302 380
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	40 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	262 380

3.3. Porovnávací ocenění

3.3.1 Hala č. 3

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	790,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 508,09 m ³
Zastavěná plocha:	881,43 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín	
Lokalita Jilešovice	
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²

Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	790,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	265 440 Kč

4. Hala 4

4.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

4.1.1 Hala č. 4

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1004/1 (vlastník Ing. Ladislav Trupar) a 1004/2 (vlastník Valík Jiří). Hala sloužila pro chov drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov.
Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(72,10*12,21)	=	880,34

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	880,34 m ²	2,80 m	2 464,95
Součet	880,34 m²		2 464,95

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 464,95 / 880,34	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	880,34 / 1	= 880,34 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	880,34*(3,33+1,30/2)	=	3 503,75 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	3 503,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 503,75 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

2. Svislé konstrukce	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9275
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 405,40
Plná cena: 3 503,75 m ³ * 3 405,40 Kč/m ³	=	11 931 670,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	= 0,333
Hala č. 4 - zjištěná cena	= 3 973 246,20 Kč

4.2. Výnosové ocenění

4.2.1 Hala č. 4

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.Skladovací prostory	hala 4	790	300	19 750	237 000	10,00
Celkový výnos za rok:						237 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	790
Reprodukční cena	RC	Kč	11 931 670
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	237 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	225 150
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 804
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	143 180
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	35 040
Náklady celkem	V	Kč/rok	194 524
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	30 626
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	306 260
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	40 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	266 260

4.3. Porovnávací ocenění

4.3.1 Hala č. 4

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	790,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 464,95 m ³
Zastavěná plocha:	880,34 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín	
Lokalita Jilešovice	
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	790,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	265 440 Kč

5. Hala 5 a 6

5.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

5.1.1 Hala č. 5 a 6

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizím pozemku parc. čís. 1320/1 (vlastník Ing. Tomáš Vincker). Dispozičně obsahuje 2x halu skladu a nefunkční sociální zařízení. Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	(99,80*18,50)	= 1 846,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 846,30 m ²	6,20 m	11 447,06
Součet	1 846,30 m²		11 447,06

Průměrná výška podlaží:	PVP =	11 447,06 / 1 846,30	= 6,20 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 846,30 / 1	= 1 846,30 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
Celkový	(1846,30*2,95)+(923,15*5,68/2)	= 8 068,33 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	8 068,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 068,33 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100	0,46	13,48
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,20	100	0,46	1,01
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	4,70	100	0,46	2,16
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40

18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6642

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9236
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7516
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6642
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 589,10
Plná cena: 8 068,33 m ³ * 1 589,10 Kč/m ³	=	12 821 383,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
--	---	-------

Hala č. 5 a 6 - zjištěná cena	=	6 410 691,60 Kč
--------------------------------------	---	------------------------

5.2. Výnosové ocenění

5.2.1 Hala č. 5 a 6

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 270,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 2,0 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.	Skladovací prostory	hala 5 a 6	1 665	270	37 463	449 550	10,00

Celkový výnos za rok:**449 550**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 665
Reprodukční cena	RC	Kč	12 821 383
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	270
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	449 550
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	427 073
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	18 433
Pojištění		Kč/rok	6 000
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	256 428
Správa nemovitosti		Kč/rok	6 000
Ostatní náklady		Kč/rok	82 120
Náklady celkem	V	Kč/rok	368 981
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	58 092
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	580 920
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	60 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	520 920

5.3. Porovnávací ocenění

5.3.1 Hala č. 5 a 6

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 665,00 m ²
Obestavěný prostor:	8 068,33 m ³
Zastavěná plocha:	1 846,30 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,35		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový	Upravená j. cena

Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích, lepší prodejnost;		koef. K_C 0,32	$K\check{C}/m^2$ 298
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	293 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	327 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	293 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 665,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	487 845 Kč

6. Hala 7

6.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

6.1.1 Hala č. 7

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1005/1 (vlastník Ing. Ladislav Trupar), 1005/2 (vlastník Ing. Tomáš Vincker), 1005/3 (vlastník vlastník Dančák Josef - 1/4, Dančáková Jana 1/4, JAPO spol. s r.o. - 1/2), 1005/4 (vlastník Kalužíková Ludmila), 1005/5 (vlastník Ing. Tomáš Vincker) a 1005/6 (vlastník SJM Kobelár Miroslav a Kobelárová Jarmila). Hala sloužila pro chov drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov.

Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	(94,45*12,24)	= 1 156,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 156,07 m ²	2,75 m	3 179,19
Součet	1 156,07 m²		3 179,19

Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 179,19 / 1 156,07	= 2,75 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 156,07 / 1	= 1 156,07 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	1156,07*(3,50+1,02/2)	=	4 635,84 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	4 635,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 635,84 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	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30

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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9257
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3182
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 446,40
Plná cena: 4 635,84 m ³ * 3 446,40 Kč/m ³	=	15 976 959,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	= 0,333

Hala č. 7 - zjištěná cena	=	5 320 327,30 Kč
----------------------------------	---	------------------------

6.2. Výnosové ocenění

6.2.1 Hala č. 7

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.	Skladovací prostory	hala 7	1 040	300	26 000	312 000	10,00
Celkový výnos za rok:						312 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 040
Reprodukční cena	RC	Kč	15 976 959
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	312 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	296 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 156
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	191 724
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	46 200
Náklady celkem	V	Kč/rok	246 580
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	49 820
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	498 200
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	40 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	458 200

6.3. Porovnávací ocenění

6.3.1 Hala č. 7

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 040,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 179,19 m ³

Zastavěná plocha: 1 156,07 m²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 040,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	349 440 Kč

7. Hala 8

7.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

7.1.1 Hala č. 8

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1006/1 (vlastník Valík Jiří), 1006/2 (vlastník Trupar Ladislav), 1006/3 (vlastník Ing. Tomáš Vincker), 1006/4 (vlastník Dančák Josef - 1/4, Dančáková Jana 1/4, JAPO spol. s r.o. - 1/2) a 1006/5 (vlastník Kalužíková Ludmila). Hala sloužila pro chov drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov.

Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

L. živočišná produkce

dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	(94,43*12,23)	= 1 154,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 154,88 m ²	2,75 m	3 175,92
Součet	1 154,88 m²		3 175,92

Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 175,92 / 1 154,88	= 2,75 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 154,88 / 1	= 1 154,88 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor	
Celkový	1 154,88*(3,50+1,02/2)	= 4 631,07 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	4 631,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 631,07 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střeš	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9257
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3182
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 446,40
Plná cena: 4 631,07 m ³ * 3 446,40 Kč/m ³	=	15 960 519,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Hala č. 8 - zjištěná cena = **5 314 853,- Kč**

7.2. Výnosové ocenění

7.2.1 Hala č. 8

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.Skladovací prostory	hala 8	1 040	300	26 000	312 000	10,00
Celkový výnos za rok:						312 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 040
Reprodukční cena	RC	Kč	15 976 959
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	312 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	296 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 155
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	191 724
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	46 520
Náklady celkem	V	Kč/rok	246 899
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	49 501
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	495 010
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	40 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	455 010

7.3. Porovnávací ocenění

7.3.1 Hala č. 8

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 040,00 m ²
Obestavěný prostor:	4 631,07 m ³
Zastavěná plocha:	1 154,88 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 040,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	349 440 Kč

8. Hala 9

8.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

8.1.1 Hala č. 9

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1319/1 (vlastník Ing. Tomáš Vincker), 1319/2 (vlastník Valík Jiří), 1319/3 (vlastník Ing. Ladislav Trupar), 1319/4 (vlastník Ing. Tomáš Vincker) a 1319/5 (vlastník Dančák Josef - 1/4, Dančáková Jana - 1/4, JAPO spol. s r.o. - 1/2). Hala sloužila pro chov drůbeže, dispozičně obsahuje přípravnu, sociální zařízení (umývadlo, záchod, průtokový ohřívač vody), rozvodnu elektro a vlastní halu pro chov. Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

L. živočišná produkce

dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	(97,21*12,23)	= 1 188,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 188,88 m ²	2,75 m	3 269,42
Součet	1 188,88 m²		3 269,42

Průměrná výška podlaží:

PVP =

3 269,42 / 1 188,88

= 2,75 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

1 188,88 / 1

= 1 188,88 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	1 188,88*(3,20+1,40/2)	=	4 636,63 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	4 636,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 636,63 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	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	P	100
3. Stropy	heraklit	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné	P	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač vody	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	26,20	100	0,46	12,05
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,00	100	0,46	0,92
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	1,40	100	0,46	0,64
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,00	100	0,46	0,92
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6654

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9256
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3182
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6654
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 446,-

Plná cena: $4\,636,63\text{ m}^3 * 3\,446,-\text{ Kč/m}^3 = 15\,977\,827,-\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 40 / 60 = 66,7\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7\% / 100)$

$*$ 0,333

Hala č. 9 - zjištěná cena $= 5\,320\,616,40\text{ Kč}$

8.2. Výnosové ocenění

8.2.1 Hala č. 9

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.Skladovací prostory	hala 9	1 070	300	26 750	321 000	10,00
Celkový výnos za rok:						321 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 070
Reprodukční cena	RC	Kč	15 977 827
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	321 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	304 950
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 189
Pojištění		Kč/rok	2 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	191 734
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	47 160
Náklady celkem	V	Kč/rok	247 583
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	57 367
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	573 670

Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	40 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	533 670

8.3. Porovnávací ocenění

8.3.1 Hala č. 9

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 070,00 m ²
Obestavěný prostor:	4 636,63 m ³
Zastavěná plocha:	1 188,88 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 070,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	359 520 Kč

9. Budova pro skladování

9.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

9.1.1 Budova pro skladování

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1007/1 (vlastník Kobelár Miroslav a Kobelárová Jarmila) a 1007/2 (vlastník Ing. Tomáš Vincker). Hala obsahuje kotelnu a 3x sklad. Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(6,10*11,94)+(9,10*13,48)	=	195,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	195,50 m ²	4,94 m	965,77
Součet	195,50 m²		965,77

Průměrná výška podlaží:	PVP =	965,77 / 195,50	= 4,94 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	195,50 / 1	= 195,50 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	(72,83*3,25)+(122,67*4,94)	=	842,69 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	842,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		842,69 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. 35 cm	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	slochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná, svařovaná, vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100	0,46	13,48
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,20	100	0,46	1,01
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	4,70	100	0,46	2,16
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6893

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9538
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8668
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6893
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 227,30

Plná cena: $842,69 \text{ m}^3 * 2\,227,30 \text{ Kč/m}^3 = 1\,876\,923,40 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ * 0,600

Budova pro skladování - zjištěná cena **= 1 126 154,- Kč**

9.2. Výnosové ocenění

9.2.1 Budova pro skladování

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.Skladovací prostory	kotelna	160	300	4 000	48 000	10,00
Celkový výnos za rok:						48 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	160
Reprodukční cena	RC	Kč	1 876 923
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	48 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	45 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 956
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	22 523
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	8 080
Náklady celkem	V	Kč/rok	39 059
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	6 541
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	65 410

Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	5 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	60 410

9.3. Porovnávací ocenění

9.3.1 Budova pro skladování

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	160,00 m ²
Obestavěný prostor:	842,69 m ³
Zastavěná plocha:	195,50 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín			
Lokalita Chabičov ve Slezsku			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	160,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	53 760 Kč

10. Budova garáží

10.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

10.1.1 Budova garáží

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1318/1 (vlastník SJM Valík Jiří a Valíková Libuše) a 1318/2 (vlastník SJM Kobelár Miroslav a Kobelárová Jarmila). Hala obsahuje garáže a sklad. Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	I. garáže
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(39,71*10,34)	=	410,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	410,60 m ²	4,50 m	1 847,70
Součet	410,60 m²		1 847,70

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 847,70 / 410,60	= 4,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	410,60 / 1	= 410,60 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	410,60*(4,19+0,31/2)	=	1 784,06 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	1 784,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 784,06 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	plechová	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100

17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	P	23,90	100	0,46	10,99
3. Stropy	C	9,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Elektroinstalace	P	6,30	100	0,46	2,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,90	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	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5429

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9361
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9222
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5429
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 192,40

Plná cena: $1\,784,06\text{ m}^3 * 2\,192,40\text{ Kč/m}^3 = 3\,911\,373,10\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 40 / 80 = 50,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0\% / 100)$

$* \underline{\hspace{1cm}} 0,500$

Budova garáží - zjištěná cena $= 1\,955\,686,60\text{ Kč}$

10.2. Výnosové ocenění

10.2.1 Budova garáží

Stavba není ke dni místního šetření užívána, je volná, její stavební stav však pronájem umožňuje, ovšem pouze jako skladovací prostory. Obvyklé nájemné budeme pro účely oceňování uvažovat v ceně v ceně 300,-- Kč/m²/rok. Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční hodnoty, náklady na pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem, do ostatních nákladů bylo zahrnuto nájemné za užívání pozemků ve výši 4 % z obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, tzn. z ceny ve výši 1.000,-- Kč/m².

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.Skladovací prostory	garáže	330	300	8 250	99 000	10,00
Celkový výnos za rok:						99 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	330
Reprodukční cena	RC	Kč	3 911 373
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	99 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	94 050
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 106
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba	1,20 % * RC	Kč/rok	46 936
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	16 440
Náklady celkem	V	Kč/rok	73 982
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	20 068
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	200 680

Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	5 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	195 680

10.3. Porovnávací ocenění

10.3.1 Budova garáží

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	330,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 784,06 m ³
Zastavěná plocha:	410,60 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Kravín

Hala kravína, užívaná od roku 1960, jako nepodsklepená, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje zádveří, šatnu, sociální zařízení, WC, původní mléčnici, kravín, přípravnu a 2x sklad.

Vepřín

Je užívaná asi od roku 1950. Dispozičně obsahuje 2x stáje, sklad krmiva, 3x přípravnu a sklad slámy.

Sklad obilí

Je užívaný od roku 1985, jako nepodsklepený, jednopodlažní. Dispozičně obsahuje sklad obilí a přístavky pro umístění ventilátorů.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Kravín			
Lokalita Jilešovice			
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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	327
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 300,00 m ²	0 m ²	850 000 Kč	654 Kč/m ²

Název: Vepřín

Lokalita Chabičov ve Slezsku

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	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,50	254
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
985,00 m ²	0 m ²	500 000 Kč	508 Kč/m ²

Název: Sklad obilí			
Lokalita Děhylov			
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	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Celkový stav - lepší stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na cizích pozemcích;		0,45	426
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 055,52 m ²	0 m ²	1 000 000 Kč	947 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	426 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	330,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	110 880 Kč

11. Regulační stanice plynu

11.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

11.1.1 Regulační stanice plynu

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizím pozemku parc. čís. 1316, který je ve vlastnictví České republiky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(7,40*4,70)	=	34,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	34,78 m ²	3,80 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(34,78*3,80)	=	132,16 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	132,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		132,16 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 853,10
Plná cena: 132,16 m ³ * 2 853,10 Kč/m ³	=	377 065,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) * 0,500

Regulační stanice plynu - zjištěná cena = **188 532,80 Kč**

12. Rozvodna elektro

12.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

12.1.1 Rozvodna elektro

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizích pozemcích parc. čís. 1317/1 (vlastník Česká republika) a 1317/2 (vlastník SJM Valík Jiří a Valíková Libuše). Stavba obsahuje záložní zdroj el. energie.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B

Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,90*5,43)	=	53,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	53,76 m ²	4,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(53,76*4,20)	=	225,79 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	225,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		225,79 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné a břizolítové omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 853,10
Plná cena: 225,79 m ³ * 2 853,10 Kč/m ³	=	644 201,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) * 0,500

Rozvodna elektro - zjištěná cena = **322 100,70 Kč**

13. Váha

13.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

13.1.1 Váha

Je užívána od roku 1974, jako nepodsklepená, jednopodlažní, situovaná na cizím pozemku parc. čís. 1315 (vlastník SJM Kobelár Miroslav a Kobelárová Jarmila), užívána jako mostní váha.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(5,08*3,47)	=	17,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	17,63 m ²	2,69 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(17,63*2,69)	=	47,42 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	47,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		47,42 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 853,10
Plná cena: 47,42 m ³ * 2 853,10 Kč/m ³	=	135 294,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	* 0,500
Váha - zjištěná cena	= <u>67 647,- Kč</u>

14. Přístřešek

14.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

14.1.1 Přístřešek

Ocelový přístřešek mezi halou č. 2 a č. 3, nezakreslený v katastrální mapě a neevidovaný v KN, situovaný na cizích pozemcích parc. čísl. 743/2 (vlastník Dančák Josef - 1/4, Dančáková Jana - 1/4, JAPO spol. s r.o. - 1/2) a 743/22 (vlastník Kalužíková Ludmila).
Stavební a technický stav je špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,15*6,04)	=	55,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	55,27 m ²	3,38 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(55,27*3,38)	=	186,81 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	186,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		186,81 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovové sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 640,-
Plná cena: 186,81 m ³ * 1 640,- Kč/m ³	=	306 368,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100) * 0,200

Přístřešek - zjištěná cena = **61 273,70 Kč**

15. Přístřešek

15.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

15.1.1 Přístřešek

Ocelový přístřešek mezi halou č. 3 a č. 4, nezakreslený v katastrální mapě a neevidovaný v KN, situovaný na cizím pozemku parc. čísl. 743/27 (vlastník Ing. Tomáš Vincker).

Stavební a technický stav je špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,15*6,04)	=	55,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	55,27 m ²	3,38 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(55,27*3,38)	=	186,81 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	186,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		186,81 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovové sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 640,-
Plná cena: 186,81 m ³ * 1 640,- Kč/m ³	=	306 368,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ * 0,200

Přístřešek - zjištěná cena = 61 273,70 Kč

16. Přístřešek

16.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

16.1.1 Přístřešek

Ocelový přístřešek mezi halou č. 4 a č. 5, nezakreslený v katastrální mapě a neevidovaný v KN, situovaný na cizím pozemku parc. čís. 743/35 (vlastník Valík Jiří).

Stavební a technický stav je špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,15*6,04)	=	55,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	55,27 m ²	3,38 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(55,27*3,38)	=	186,81 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	186,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		186,81 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovové sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 640,-
Plná cena: 186,81 m ³ * 1 640,- Kč/m ³	=	306 368,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200

Přístřešek - zjištěná cena	=	61 273,70 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

17. Přístřešek

17.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

17.1.1 Přístřešek

Ocelový přístřešek za budovou garáží, nezakreslený v katastrální mapě a nevidovaný v KN, situovaný na cizích pozemcích parc. čís. 743/17 (vlastník Česká republika) a 743/23 (vlastník Kalužíková Ludmila). Stavební a technický stav je špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,15*6,04)	=	55,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	55,27 m ²	3,46 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkový	(55,27*3,46)	=	191,23 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	191,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		191,23 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovové sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100

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

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 640,-
Plná cena: 191,23 m ³ * 1 640,- Kč/m ³	=	313 617,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Přístřešek - zjištěná cena	=	62 723,40 Kč

18. Pozemky

18.1. Ocenění pozemků

18.1.1 Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Stavební pozemky v uzavřeném areálu, přístupné ze zpevněné komunikace, schopné napojení na kompletní inženýrské sítě území.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	720/5	399	50,00	19 950,00
ostatní plocha	743/42	97	50,00	4 850,00
Celkem		496		24 800,00

Výsledná cena**= 24 800,- Kč****REKAPITULACE OCENĚNÍ****1. Hala 1****1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1.1 Hala č. 1 3 972 210,00 Kč

1.2. Výnosové ocenění

1.2.1 Hala č. 1 263 770,00 Kč

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 Hala č. 1 265 440,00 Kč

2. Hala 2**2.1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

2.1.1 Hala č. 2 3 967 840,00 Kč

2.2. Výnosové ocenění

2.2.1 Hala č. 2 264 330,00 Kč

2.3. Porovnávací ocenění

2.3.1 Hala č. 2 265 440,00 Kč

3. Hala 3**3.1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

3.1.1 Hala č. 3 3 978 170,00 Kč

3.2. Výnosové ocenění

3.2.1 Hala č. 3 262 380,00 Kč

3.3. Porovnávací ocenění

3.3.1 Hala č. 3 265 440,00 Kč

4. Hala 4**4.1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

4.1.1 Hala č. 4 3 973 250,00 Kč

4.2. Výnosové ocenění

4.2.1 Hala č. 4 266 260,00 Kč

4.3. Porovnávací ocenění

4.3.1 Hala č. 4 265 440,00 Kč

5. Hala 5 a 6

5.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

5.1.1 Hala č. 5 a 6 6 410 690,00 Kč

5.2. Výnosové ocenění

5.2.1 Hala č. 5 a 6 520 920,00 Kč

5.3. Porovnávací ocenění

5.3.1 Hala č. 5 a 6 487 850,00 Kč

6. Hala 7

6.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

6.1.1 Hala č. 7 5 320 330,00 Kč

6.2. Výnosové ocenění

6.2.1 Hala č. 7 458 200,00 Kč

6.3. Porovnávací ocenění

6.3.1 Hala č. 7 349 440,00 Kč

7. Hala 8

7.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

7.1.1 Hala č. 8 5 314 850,00 Kč

7.2. Výnosové ocenění

7.2.1 Hala č. 8 455 010,00 Kč

7.3. Porovnávací ocenění

7.3.1 Hala č. 8 349 440,00 Kč

8. Hala 9

8.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

8.1.1 Hala č. 9 5 320 620,00 Kč

8.2. Výnosové ocenění

8.2.1 Hala č. 9 533 670,00 Kč

8.3. Porovnávací ocenění

8.3.1 Hala č. 9 359 520,00 Kč

9. Budova pro skladování

9.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

9.1.1 Budova pro skladování 1 126 150,00 Kč

9.2. Výnosové ocenění

9.2.1 Budova pro skladování 60 410,00 Kč

9.3. Porovnávací ocenění

9.3.1 Budova pro skladování 53 760,00 Kč

10. Budova garáží

10.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

10.1.1 Budova garáží 1 955 690,00 Kč

10.2. Výnosové ocenění

10.2.1 Budova garáží 195 680,00 Kč

10.3. Porovnávací ocenění

10.3.1 Budova garáží 110 880,00 Kč

11. Regulační stanice plynu

11.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

11.1.1 Regulační stanice plynu 188 530,00 Kč

12. Rozvodna elektro

12.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

12.1.1 Rozvodna elektro 322 100,00 Kč

13. Váha

13.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

13.1.1 Váha 67 650,00 Kč

14. Přístřešek

14.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

14.1.1 Přístřešek 61 270,00 Kč

15. Přístřešek

15.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

15.1.1 Přístřešek 61 270,00 Kč

16. Přístřešek

16.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

16.1.1 Přístřešek 61 270,00 Kč

17. Přístřešek

17.1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

17.1.1 Přístřešek 62 720,00 Kč

18. Pozemky

18.1. Ocenění pozemků

18.1.1 Pozemky 24 800,00 Kč

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí
--

Hala 1

Věcná hodnota 3 972 214 Kč

Hodnota pozemku 0 Kč

Porovnávací hodnota 265 440 Kč

Výnosová hodnota 263 770 Kč

Obvyklá cena: 265 000 Kč

slovy: Dvěšestšedesátpěttisíc Kč

Hala 2

Věcná hodnota	3 967 837 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	265 440 Kč
Výnosová hodnota	264 330 Kč

Obvyklá cena: **265 000 Kč**

slovy: Dvěstěšedesátpěttisíc Kč

Hala 3

Věcná hodnota	3 978 168 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	265 440 Kč
Výnosová hodnota	262 380 Kč

Obvyklá cena: **265 000 Kč**

slovy: Dvěstěšedesátpěttisíc Kč

Hala 4

Věcná hodnota	3 973 246 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	265 440 Kč
Výnosová hodnota	266 260 Kč

Obvyklá cena: **265 000 Kč**

slovy: Dvěstěšedesátpěttisíc Kč

Hala 5 a 6

Věcná hodnota	6 410 692 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	487 845 Kč
Výnosová hodnota	520 920 Kč

Obvyklá cena: **485 000 Kč**

slovy: Čtyřistaosmdesátpěttisíc Kč

Hala 7

Věcná hodnota	5 320 327 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	349 440 Kč
Výnosová hodnota	458 200 Kč

Obvyklá cena: **350 000 Kč**

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

Hala 8

Věcná hodnota	5 314 853 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	349 440 Kč
Výnosová hodnota	455 010 Kč

Obvyklá cena: **350 000 Kč**

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

Hala 9

Věcná hodnota	5 320 616 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	359 520 Kč
Výnosová hodnota	533 670 Kč

Obvyklá cena: **360 000 Kč**

slovy: Třistašedesáttisíc Kč

Budova pro skladování

Věcná hodnota	1 126 154 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	53 760 Kč
Výnosová hodnota	60 410 Kč

Obvyklá cena: **55 000 Kč**

slovy: Padesátpěttisíc Kč

Regulační stanice plynu

Věcná hodnota	188 533 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: **30 000 Kč**

slovy: Třicettisíc Kč

Váha

Věcná hodnota	67 647 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: **15 000 Kč**

slovy: Patnácttisíc Kč

Přístřešek

Věcná hodnota	61 274 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: **5 000 Kč**

slovy: Pěttisíc Kč

Budova garáží

Věcná hodnota	1 955 687 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	110 880 Kč
Výnosová hodnota	195 680 Kč

Obvyklá cena: **110 000 Kč**

slovy: Jednostodesettisíc Kč

Přístřešek

Věcná hodnota	61 274 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: 5 000 Kč

slovy: Pěttisíc Kč

Přístřešek

Věcná hodnota	61 274 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: 5 000 Kč

slovy: Pěttisíc Kč

Přístřešek

Věcná hodnota	62 723 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: 5 000 Kč

slovy: Pěttisíc Kč

Rozvodna elektro

Věcná hodnota	322 101 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: 30 000 Kč

slovy: Třicettisíc Kč

Pozemky

Věcná hodnota	24 800 Kč
Hodnota pozemku	24 800 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč

Obvyklá cena: 25 000 Kč

slovy: Dvacetpěttisíc Kč

Rekapitulace výsledných hodnot	
Věcná hodnota	42 189 419 Kč
Hodnota pozemku	24 800 Kč
Porovnávací hodnota	2 772 645 Kč
Výnosová hodnota	3 280 630 Kč
Obvyklá cena	2 900 000 Kč
slovy:	Dvamilionydevětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.14

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výše vypočtených hodnot, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v dané lokalitě, s ohledem na stavební stav budov. Obvyklá cena přístřešků, rozvodny elektro a regulační stanice plynu byla stanovena odhadem, neboť tyto stavby jsou užívány ve funkčním celku s jednotlivými stavbami, tvoří příslušenství hlavních staveb a nedá se s nimi na trhu běžně obchodovat. Jednotlivé stavby jsou situovány na pozemcích jiných subjektů, s čímž souvisí předkupní právo pro vlastníky těchto pozemků dle přechodných ustanovení § 3056 až 3058 NOZ. Vzhledem k nutnosti nabízet, s ohledem na NOZ, jednotlivé stavby samostatně jednotlivým vlastníkům, jedná se na trhu o obtížný prodej. Jednotlivé pozemky se stavbami nelze, vzhledem ke způsobu užívání staveb, oddělit na části, neboť by to podstatně ztížilo jejich užívání a požívání.

V Rohově 1.9.2014

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6128-263/2014 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1891 ze dne 11.8.2014.	5
Snímek katastrální mapy ze dne 11.8.2014.	1



regulační stanice plynu



mostní váha



drůbežárna



drůbežárna



drůbežárna







kotelna



garáže



rozvodna



přístřešek 1



přístřešek 2



přístřešek 3



přístřešek 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2014 09:41:23

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

St.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1891

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky, 74705	47672978	
Opava		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
720/5	399	ostatní plocha	manipulační plocha	
743/42	97	ostatní plocha	manipulační plocha	

Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele		Způsob ochrany
bez čp/če	zem.stav	St. 1001/1, LV 10002		
		St. 1001/2, LV 881		
		St. 1001/3, LV 1885		
bez čp/če	zem.stav	St. 1002/1, LV 5427		
		St. 1002/2, LV 195		
		St. 1002/3, LV 5989		
bez čp/če	zem.stav	St. 1003/1, LV 5989		
		St. 1003/2, LV 5427		
bez čp/če	zem.stav	St. 1004/1, LV 1187		
		St. 1004/2, LV 2284		
bez čp/če	zem.stav	St. 1005/1, LV 1187		
		St. 1005/2, LV 5427		
		St. 1005/3, LV 5989		
		St. 1005/4, LV 195		
		St. 1005/5, LV 5427		
		St. 1005/6, LV 1885		
bez čp/če	zem.stav	St. 1006/1, LV 2284		
		St. 1006/2, LV 1187		
		St. 1006/3, LV 5427		
		St. 1006/4, LV 5989		
		St. 1006/5, LV 195		
bez čp/če	zem.stav	St. 1007/1, LV 1885		
		St. 1007/2, LV 5427		
bez čp/če	obč.vyb.	St. 1315, LV 1885		
bez čp/če	tech.vyb	St. 1316, LV 10002		
bez čp/če	tech.vyb	St. 1317/1, LV 10002		
		St. 1317/2, LV 881		
bez čp/če	jiná st.	St. 1318/1, LV 881		
		St. 1318/2, LV 1885		
bez čp/če	zem.stav	St. 1319/1, LV 5427		
		St. 1319/2, LV 2284		
		St. 1319/3, LV 1187		
		St. 1319/4, LV 5427		
		St. 1319/5, LV 5989		
bez čp/če	zem.stav	St. 1320/1, LV 5427		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2014 09:41:23

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1891

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

do výše 498 208,- Kč s příslušenstvím

Hofman Martin Mgr., Vietnamská
1492/14, Poruba, 70800 Ostrava,
RČ/IČO: 670624/1575

Parcela: 720/5	V-8670/2012-806
Parcela: 743/42	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1001/1, St. 1001/2, St. 1001/3	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1002/1, St. 1002/2, St. 1002/3	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1003/1, St. 1003/2	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1004/1, St. 1004/2	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1005/1, St. 1005/2, St. 1005/3, St. 1005/4, St. 1005/5, St. 1005/6	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1006/1, St. 1006/2, St. 1006/3, St. 1006/4, St. 1006/5	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1007/1, St. 1007/2	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1315	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1316	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1317/1, St. 1317/2	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1318/1, St. 1318/2	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1319/1, St. 1319/2, St. 1319/3, St. 1319/4, St. 1319/5	V-8670/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1320/1	V-8670/2012-806

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.11.2012.

V-8670/2012-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ve výši 2 260 599,- Kč
- b) budoucí pohledávky do výše 3 000 000,- Kč
doba vzniku do 31.12.2012

MJM Litovel a.s., Cholinská
1048/19, 78401 Litovel, RČ/IČO:
45193592

Parcela: 720/5	V-8615/2012-806
Parcela: 743/42	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1001/1, St. 1001/2, St. 1001/3	V-8615/2012-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2014 09:41:23

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1891

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 1002/1, St. 1002/2, St. 1002/3	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1003/1, St. 1003/2	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1004/1, St. 1004/2	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1005/1, St. 1005/2, St. 1005/3, St. 1005/4, St. 1005/5, St. 1005/6	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1006/1, St. 1006/2, St. 1006/3, St. 1006/4, St. 1006/5	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1007/1, St. 1007/2	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1315	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1316	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1317/1, St. 1317/2	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1318/1, St. 1318/2	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1319/1, St. 1319/2, St. 1319/3, St. 1319/4, St. 1319/5	V-8615/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1320/1	V-8615/2012-806

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2012.

V-8615/2012-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši 1 000 000,- Kč
- b) pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši 1 500 000,- Kč

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

Parcela: 720/5	Z-12910/2012-806
Parcela: 743/42	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1001/1, St. 1001/2, St. 1001/3	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1002/1, St. 1002/2, St. 1002/3	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1003/1, St. 1003/2	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1004/1, St. 1004/2	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-12910/2012-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2014 09:41:23

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1891

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

St. 1005/1, St. 1005/2, St. 1005/3, St. 1005/4, St. 1005/5, St. 1005/6 Stavba: bez čp/če na parc. St. 1006/1, St. 1006/2, St. 1006/3, St. 1006/4, St. 1006/5	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1007/1, St. 1007/2 Stavba: bez čp/če na parc. St. 1315	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1316	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1317/1, St. 1317/2	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1318/1, St. 1318/2	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1319/1, St. 1319/2, St. 1319/3, St. 1319/4, St. 1319/5	Z-12910/2012-806
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1320/1	Z-12910/2012-806

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. a obch.z ze dne 03.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.10.2011.

V-7091/2011-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky,
74705 Opava, RČ/IČO: 47672978

Z-6480/2013-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 36 INS-30418/2012 -A7 ze dne 08.01.2013; uloženo na prac. Ostrava

Z-439/2013-807

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: Ing. Libuše Dobrá

ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky,
74705 Opava, RČ/IČO: 47672978

Z-439/2013-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 36 INS-30418/2012 -A7 ze dne 08.01.2013; uloženo na prac. Ostrava

Z-439/2013-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2014 09:41:23

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1891

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 217/1992 Osvědčení o založení akciové společnosti ze dne 2.9.1992 a usnesení Okresního soudu v Ostravě ze dne 15.3.1993.

POLVZ:114/1993 Z-400114/1993-806

Pro: ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky, 74705 Opava RČ/IČO: 47672978

- o Vlastnické prohlášení 188/1995 Osvědčení o prohlášení ze dne 30.10.1995.

POLVZ:697/1995 Z-400697/1995-806

Pro: ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky, 74705 Opava RČ/IČO: 47672978

- o Rozhodnutí 1810/1974 Kolaudační rozhodnutí ze dne 21.6.1974.

POLVZ:772/1995 Z-400772/1995-806

Pro: ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky, 74705 Opava RČ/IČO: 47672978

- o Smlouva kupní ze dne 04.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2010.

V-2323/2010-806

Pro: ZEMPRO Opava, a.s., Ratibořská 870/172, Kateřinky, 74705 Opava RČ/IČO: 47672978

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.08.2014 09:41:26

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Trojančíková Blanka

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 7136/2014



Správní poplatek uhrazen

ve výši = 100 Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 5

