

ZNALECKÝ POSUDEK

6769 – 214 / 2016

**Ocenění části majetkové podstaty - souboru nemovitých a movitých věcí
v majetku společnosti SLOVLIKER ČR, s.r.o., IČ 253 35 529**



Objednatel posudku:

VELEBA, MILICHLOVSKÝ a spol.
insolvenční správce dlužníka
SLOVLIKER ČR, s.r.o.
Hudcova 78b
612 00 Brno
IČ: 253 35 529

Posudek vypracoval:

VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.
znalecký ústav v oboru ekonomika
Hradební 1250
686 01 Uherské Hradiště

Znalecký posudek obsahuje 73 stran textu včetně titulního listu a 53 listů příloh. Objednateli se předává ve dvojím vyhotovení, třetí je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 29.7.2016

1. ÚVOD

1.1. Definice zadání, účel ocenění

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny v insolvenčním řízení, a to části majetkové podstaty společnosti SLOVLIKER ČR, s.r.o., se sídlem Hudcova 7b, Brno, 612 00, IČ 253 35 529, tvořenou nemovitými a movitými věcmi areálu společnosti v Kunovicích.

1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k 2.6.2015, tj. k datu předcházejícímu den, kdy byl usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 30 INS 32736/2014-B-10 ze dne 3.6.2015 prohlášen konkurs na majetek SLOVLIKER ČR, s.r.o., se sídlem Hudcova 7b, Brno, 612 00, IČ 253 35 529 (*dále také SLOVLIKER*). Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu vypracování znaleckého posudku.

1.3. Objednatel znaleckého posudku

Objednatel znaleckého posudku je VELEBA, MICHLOVSKÝ a spol., insolvenční správce dlužníka SLOVLIKER ČR, s.r.o., Hudcova 78b, 612 00 Brno, IČ: 253 35 529, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 26912.

1.4. Speciální požadavky zadavatele

Nejsou.

1.5. Prohlídka majetkové podstaty

Identifikace a prohlídka majetku proběhla ve dnech 19., 20. a 25.7.2016 za účasti jednatele a společníka společnosti SLOVLIKER ČR, s.r.o. p. Jána Panáka a ing. Miloslava Smělíka, zaměstnance znaleckého ústavu, v areálu společnosti v Kunovicích.

1.6. Specifikace základu hodnoty

Z ustanovení § 155 IZ vyplývá ústřední metodický pokyn pro znalce:

(1) Ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního správce podle §219 odst. 4 by mělo být provedeno v úrovni ceny obvyklé.

Předmětem posudku je soubor nemovitých a movitých věcí lihovarů a likérky. Jedná se provozuschopné lihovary a likérku (cca 2 roky nejsou v provozu, nicméně jsou dle sdělení p. Panáka a prohlídky udržovány v provozuschopném stavu), u kterých jsou rozhodující stavby (lihovarů a likérky) konstrukčně i dispozičně uzpůsobeny a provázány s technologickým zařízením (včetně potřebných skladovacích kapacit) a případná demontáž a samostatný prodej technologického zařízení by vřadě případů znamenal zásah do stavebních konstrukcí s následným znehodnocením staveb. **Z tohoto důvodu předpokládáme prodej předmětného majetku jako celku** (vyjma části zemědělských pozemků mimo areál lihovarů a likérky, které nesouvisí s jejich provozem a které lze obchodovat samostatně).

Jedná se tedy o specifický majetek, který bývá předmětem obchodování spíše výjimečně. Z veřejně dostupných informací, nebo vlastní databáze nelze zjistit relevantní informace o prodeji srovnatelného majetku, navíc situace úpadku obchodní společnosti neskytá podmínky

pro aplikaci obvyklé ceny ani tržní hodnoty. Z výše uvedených důvodů základem hodnoty v tomto odhadu není obvyklá cena ani tržní hodnota.

Definice obvyklé ceny :

Obvyklá cena je dle §2, odst (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice tržní hodnoty :

Tržní hodnota je dle norem evropské organizace znalců TEGoVA předpokládaná částka, za kterou by majetek měl být prodán v den ocenění, mezi nespřízněným ochotným kupujícím a nespřízněným ochotným prodávajícím v transakci po řádně provedeném marketingu, kde tyto strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku“.

Majetek je tedy oceňován ve smyslu Standardu 2 mezinárodních oceňovacích standardů, tj. oceňování na jiném základě než tržní hodnota. Bod 3.3. tohoto standardu ve své definici vymezuje tento typ majetku následovně: *specializovaný, jednoúčelový nebo speciálně navržený majetek*. Majetek, který má z důvodu svého speciálního charakteru užitečnost omezenou na určitého uživatele nebo určité uživatele, a je zřídka kdy, pokud vůbec, prodáván na volném trhu, kromě toho, když je částí prodeje celého fungujícího podniku. Ačkoliv mnoho projektů, včetně domu pro jednu rodinu, mohou být označeny jako „jednoúčelové“, tento popis se zaměřuje na majetek, který má omezený nebo žádný trh. Příkladem mohou být ropné rafinerie, elektrárny, přístaviště, specializované výrobní vybavení, veřejné stavby, kostely, muzea a majetek, který je umístěn v určitých zeměpisných lokalitách z důvodu provozního nebo obchodního.

Z výše uvedeného lze dovodit, že **ocenění předmětného majetku je třeba zpracovat v úrovni tzv. likvidační hodnoty, což je způsob tísnového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu** a tam, kde již v době tohoto ocenění existují předpoklady pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje **bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku** a to s ohledem, na vážnoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

Definice likvidační hodnoty dle Evropských oceňovacích standardů:

EVS STANDARD č. 7 – Jiné postupy k oceňování

Nucený Prodej a Likvidace. Oceňování na základě Nuceného prodeje a Likvidace jsou někdy požadována za účelem ocenění majetku, který je nebo se uvažuje, že bude **sloužit jako záruka** pro úvěry nebo dluhopisy. Oceňování na bázi Nuceného prodeje je podřízeno předpokladu, že **čas potřebný pro marketing je příliš krátký a publica majetku a jeho exponování na trhu je neadekvátní, v porovnání s potřebným časem pro dosažení nejlepší ceny na trhu. Prodávající může být také pod tlakem okolností** např. akutní potřeba likvidity, **exekuce, úpadek.**

Oceňování Nuceného prodeje nesmí být zaměňováno s hodnotou, která je odvozena od klesajících nebo neobvyklých trhů. U trhů, které jsou podrobeny neustálým změnám, bude oceňování vyžadovat opatrnou interpretaci dat, interpolačních trendů pro odhad současných

podmínek bez spoléhání se na historické důkazy. **Musí být jasně udána časová perioda pro předpokládaný Nucený Prodej a průzkum trhu.** Pro potřebu ujasnění a transparentnosti v Oceňovacích zprávách viz. Paragrafy 9.34 a 9.35 v EVS 9, kde jsou Nucený Prodej nebo Likvidace používány jako oceňovací báze.

EVS STANDARD č. 9

§ 9.34. Instituce poskytující úvěry, požadují někdy oceňování na bázi nuceného nebo likvidačního prodeje, nebo uvalují jejich vlastní omezení na časový rámec v kterém se má provést nakládání/odstranění. Mělo by být poznamenáno, že taková to oceňování nesplňují definici tržní hodnoty.

Metoda likvidační hodnoty

Likvidační hodnota společnosti spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že společnost ukončí svoji činnost a z tohoto pohledu budou jednotlivá aktiva rozprodána (v daném případě předpokládáme prodej nemovitých a movitých věcí jako celku) a veškeré závazky společnosti splaceny. Likvidační hodnota tvoří dolní hranici hodnoty společnosti – pokud hodnota společnosti vypočtená pomocí ostatních metod je nižší než likvidační hodnota, měla by být za hodnotu společnosti označena hodnota likvidační.

Vymezení pojmů hodnota, cena, reálná hodnota

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb tzn. Určitým oceňovacím způsobem, popř. modelem v daném místě a čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou nebo placenou, tedy realizovanou částku, za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Pojem reálné hodnoty zavádí novelizovaný zákon č. 563/1991 sb. o účetnictví, jak vyplývá ze změn o doplnění provedených zákony č. 117/1994 sb., č. 227/1997 Sb., č. 492/2000 Sb. a č. 353/2001 Sb. v § 27. Přesnou definici reálné hodnoty ovšem tento zákon neuvádí, pro jeho účely se použije v tomto smyslu buď tržní hodnota vyhlášená na veřejném organizovaném trhu, pokud tento trh skutečně pro dané zboží nebo službu existuje, nebo cena obvyklá stanovená kvalifikovaným odhadem či posudkem znalce.

Lze dovodit, že tento zákon předpokládá při **oceňování majetku reálnou hodnotou** aplikaci pojmu „**fair value**“, která je v našich podmínkách chápána jako „spravedlivá hodnota“ též tržní hodnota majetku rezultující z určité objektivizace (neboť objektivní hodnota majetku neexistuje). Jde o netržní úroveň hodnoty, která je platná pouze pro účastníky transakce a je tak většinou obecně nepřenositelná. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou mírou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers Associations, TEGoVA), je ve Standartu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair Value“ (reálná hodnota). Podle definice Mezinárodních standardů je „reálnou hodnotou částka, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými, nezávislými a koupěchtivými stranami“ tzn. že má jen do určité míry definičně charakter tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou reálné hodnoty.

1.7. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 26912

Soupis majetkové podstaty dlužníka SLOVLIKER ČR, s.r.o. ze dne 25.5.2015

Znalecký posudek č. 1092/08 na ocenění movitého majetku lihovaru s kapacitou 2 500 l/den v provozovně SLOVLIKER ČR, s.r.o., zpracovaný znalcem ing. Jaromírem Maňasem dne 26.2.2008

Znalecký posudek č. 1109/08 na ocenění technologie pro výrobu lihu technického, bezvodého, jemného a přídatného s kapacitou 7 500 l/den, zpracovaný znalcem ing. Jaromírem Maňasem dne 20.9.2008

Znalecký posudek č. 1109a/08 na ocenění technologie pro výrobu lihu technického, bezvodého, jemného a přídatného s kapacitou 7 500 l/den, zpracovaný znalcem ing. Jaromírem Maňasem dne 20.9.2008

Znalecký posudek č. 1383-18/08 na ocenění provozního objektu na p.č. 3266/5, Haly č.1 včetně příslušenství a pozemku p.č. 3266/5 dle LV č. 5372 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, zpracovaný znalcem ing. Jiřím Kryštofem dne 16.9.2008

Tržní ocenění č. 1868/2008 - ocenění provozního objektu na p.č. 3266/5, včetně příslušenství a pozemku p.č. 3266/5, dle LV č. 5372, v katastrálním území Kunovice u Uherského Hradiště, v obci Kunovice, včetně technologie, strojů a zařízení, v oceňovaných nemovitostech se nacházejících, zpracované společností VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s. dne 25.1.2008

Výpis katastru nemovitostí LV č. 5372 pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Informace o územním plánu města Kunovice

Výpis katastru nemovitostí LV č. 846 pro k.ú. Vésky

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vésky

Informace o územním plánu města Uherské Hradiště, místní část Vésky

Vlastní databáze prodejních cen zemědělských a stavebních pozemků

Ceny pozemků z aktuálních internetových nabídek realitních kanceláří

Informace spolupracujících odhadců o cenách zemědělských a stavebních pozemků v regionu

Informace získané od p. Jána Panáka, jednatele a společníka společnosti SLOVLIKER ČR, s.r.o.

Informace získané na stavebním úřadu v Kunovicích

- částečná projektová dokumentace na rekonstrukci haly č.1 pro stáčecí zařízení a egalizaci alkoholických nápojů z 04/1999
- projekt pro stavební povolení Rekonstrukce haly č.2 pro vestavbu lihovaru z 04/2000

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

2. NÁLEZ

2.1. Základní informace o společnosti dlužníka

2.1.1. Výpis z obchodního rejstříku

Společnost byla založena dne 22.4.1997 u KS v Brně se základním kapitálem 90 600 000,- Kč. předmětem podnikání je :

- výroba a zpracování paliv a maziv
- výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických přípravků
- výroba a úprava kvasného lihu, konzumního lihu, lihovin a ostatních alkoholických nápojů (s výjimkou piva, ovocných vín, ostatních vín, medoviny a ovocných destilátů získaných pěstitelem pálením)
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

2.1.2. Základní fakta

Společnost SLOVLIKÉR ČR, s.r.o. obchodní společností podle českého práva. Oceňovaný majetek byl využíván k výrobě lihu a likérů. Od roku 2015 je provoz pozastaven. Technologie je vlastníkem udržována v provozuschopném stavu.

2.1.3. Ekonomické výsledky

Účetnictví ani souhrnné ekonomické výsledky společnosti nebyly znalci předloženy, znalec se nevyjadřuje k hodnotícím ukazatelům úpadce (účetní ztráta a její zdroje, bilanční suma majetku společnosti v netto hodnotě a podíl dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku na této bilanci, stupeň odepsanosti nemovitostí a movitostí, atd.).

2.2. Popis oceňované části majetkové podstaty

2.2.1. Popis nemovitých věcí

Lokalita	město Kunovice (cca 5 500 obyvatel), stavebně je prakticky srostlé s okresním městem Uherské Hradiště
Pozice v obci	oceňovaný majetek se nachází v areálu (vyjma několika zemědělských pozemků, které se ale nachází v jeho blízkosti) společnosti SLOVLIKÉR ČR, s.r.o., který je situován mimo zastavěnou část města, vedle hlavní komunikace po levé straně ve směru jízdy do centra obce do Míkovic
Dostupnost centra	vzdálenost cca 20 minut pěší chůze
Převažující zóna	zemědělské pozemky
Napojení na sítě a komunikace	možnost veškerých veřejných přípojek a inženýrských sítí (vyjma veřejné kanalizace), vlastní trafostanice, zdrojem užitkové vody jsou tři studny na vlastních pozemcích (dvě studny jsou situovány v SV části areálu, jedna studna v západní části areálu za likérkou)
Kapacita sítí	dostatečná pro daný způsob využití
Dopravní dostupnost	dobré spojení (městem prochází komunikace I. tř. č. 50 Brno-Trenčín), železniční spojení (trať Brno-Trenčianská Teplá) a podmíněně i letecké spojení, Kunovice jsou začleněny do sítě MHD

	okresního města Uherské Hradiště; přístup k areálu je pro osobní i nákladní dopravu vjezdem ze státní komunikace vedoucí podél jeho jižního okraje
Dostupnost služeb	město má veškerou občanskou vybavenost, jsou zde základní střední i vysoká škola, obchodní síť, veškeré služby, Městský úřad, pošta a lékař, zastoupení ostatních institucí a bankovních domů je k dispozici v okresním městě Uherském Hradišti
Parkování	dostatečné na zpevněných plochách uvnitř areálu – z pohledu ocenění na cizích pozemcích
Škodlivé vlivy	nezjištěny
Podnikatelská aktivita	ve městě je silné podnikatelské zázemí, působí zde řada středních i velkých firem
Konkurenční prostředí	V dané lokalitě je poptávka po provozních objektech vyrovnaná s nabídkou
Současný způsob využití	velkokapacitní palírna alkoholu ze sladového ječmene včetně úpravy (macerace), lahvování a expedice – od roku 2015 provoz z důvodu insolvence pozastaven (majetek je vlastníkem udržován v provozuschopném stavu)
Ostatní	oceňovaný majetek tvoří ucelený areál lihovaru a likérky, několik pozemků (zemědělských) se nachází mimo areál, v jeho v blízkém okolí

2.2.1.1. Pozemky

Pozemky v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště dle LV č. 5372 :

P.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Využití
3263/19	orná půda	673	zemědělský pozemek
3263/78	orná půda	410	zemědělský pozemek
3264/1	ostatní plocha, jiná plocha	374	zemědělský pozemek
3265/9	vodní plocha	218	koryto potoka
3266/1	ostatní plocha, jiná plocha	7 358	plocha uvnitř areálu
3266/2	zastavěná plocha a nádvoří	969	zastavěno halou
3266/3	zastavěná plocha a nádvoří	24	zastavěno vrátnicí
3266/4	zastavěná plocha a nádvoří	1 275	zastavěno domkem
3266/5	zastavěná plocha a nádvoří	1 257	zastavěno budovou
3266/6	zastavěná plocha a nádvoří	1 040	zastavěno halou
3266/7	zastavěná plocha a nádvoří	144	zastavěno rozestavěnou ČOV
3266/8	zastavěná plocha a nádvoří	1 040	zastavěno halou
3266/9	zastavěná plocha a nádvoří	1 039	zastavěno halou
3267/1	ostatní plocha, manipulační plocha	399	volná plocha před regul. stanicí
3268	ostatní plocha, ostatní komunikace	144	tvoří vjezd do areálu
3270/2	ostatní plocha, jiná plocha	1 396	zemědělský pozemek
3270/3	ostatní plocha, jiná plocha	433	zemědělský pozemek
3270/4	ostatní plocha, jiná plocha	143	zemědělský pozemek
3270/5	ostatní plocha, jiná plocha	34	zemědělský pozemek
3270/6	ostatní plocha, jiná plocha	77	zemědělský pozemek

3271/3	orná půda	1 395	zemědělský pozemek
3271/4	orná půda	1 430	zemědělský pozemek
3271/5	orná půda	48	zemědělský pozemek
3271/6	orná půda	16	zemědělský pozemek
3271/14	orná půda	7	zemědělský pozemek
3271/16	orná půda	448	zemědělský pozemek
3271/21	orná půda	394	zemědělský pozemek
3271/31	orná půda	663	zemědělský pozemek
3848/19	ostatní plocha	19	zemědělský pozemek
	CELKEM	22 867	

V územním plánu města Kunovice (v příloze posudku) jsou pozemky vedeny :

P.č.	Využití dle ÚP
3267/1, 3268	plochy dopravní infrastruktury-silniční doprava
3266/1, 3266/2, 3266/3, 3266/4, 3266/5, 3266/6, 3266/7, 3266/8, 3266/9, 3270/2	plochy výroby a skladování
3263/19, 3263/78, 3264/1, 3270/3, 3270/4, 3270/5, 3270/6, 3271/3, 3271/4, 3271/5, 3271/6, 3271/14, 3271/16, 3271/21, 3271/31, 3848/19	plochy zemědělské
3265/9	plochy krajinné zeleně

Pozemky v k.ú. Věsky dle LV č. 846 :

P.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Využití
660	orná půda	581	zemědělský pozemek
	CELKEM	581	

Pozemek je v územním plánu města Uherské Hradiště-Věsky veden jako plocha zemědělská.

2.2.1.2. Budova na p.č. 3266/3 - vrátnice

Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Zděné
Stropy	Betonové
Krov, střecha	Střecha plochá
Krytiny střech	Živičná
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenocementové s nátěrem
Vnitřní obklady	Chybí
Schody	Chybí
Dveře	Dřevěné
Vrata	Chybí
Okna	Dřevěná
Povrchy podlah	Teraco a betonové
Vytápění	Lokální plynové

Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Proveden
Vnitřní vodovod	Jen studené vody
Vnitřní kanalizace	Provedena do areálové kanalizace
Vnitřní plynovod	Proveden
Ohřev vody	Chybí
Vnitřní hygienická vybavení	Chybí
Výtahy	Chybí
Ostatní	Chybí
Dostavby a přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce a modernizace	Nebyly provedeny
Úroveň využitelných ploch	Vrátnice
Přístupnost objektu	Z areálu
Vnitřní dispozice	Uvedeno v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Dobrá
Závažné nedostatky	Nezjištěno
Z roku	1970
Současný a minulý způsob využití	Vrátnice

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m ²]
1.NP	zádveží	8,23
	kancelář	11,30
	celkem	19,53

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	7,10*3,73	=	26,48

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(7,10*3,73)*(3,30)	=	87,39 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	87,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		87,39 m³

2.2.1.3. Budova na p.č. 3266/4 - domek

Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Zděné
Stropy	Dřevěné s rovným podhledem
Krov, střecha	Střecha sedlová
Krytiny střech	Eternitové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenocementové hladké s nátěrem
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně v kuchyni
Schody	Chybí
Dveře	Dřevěné plné a prosklené
Vrata	Chybí
Okna	Dřevěná dvojitá
Povrchy podlah	Vlasy, PVC, keramické
Vytápění	Lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Proveden
Vnitřní vodovod	Rozvod teplé a studené vody
Vnitřní kanalizace	Do jímky na vyvážení
Vnitřní plynovod	Jen přípojka
Ohřev vody	Bojler
Vybavení kuchyní	Dřez
Vnitřní hygienická vybavení	WC, vana, umývadlo
Výtahy	Neuvažují se
Ostatní	Chybí
Dostavby a přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce a modernizace	Nebyly provedeny
Úroveň využitelných ploch	Sklady
Přístupnost objektu	Z areálu
Vnitřní dispozice	Uvedeno v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Minimální
Závažné nedostatky	Zatékání stropem v západní části
Z roku	1970
Současný a minulý způsob využití	V minulosti bydlení, v posledních deseti letech užíváno jako sklad
Příslušenství	Drobné hospodářské stavby

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m ²]
1.NPa	chodba	3,75
	pokoj	11,39
	pokoj	11,54
	pokoj	13,42
	bývalá kuchyně	6,29
	spíž	3,54

	koupelna	5,01
	WC	1,14
1.NPb	chodba	3,75
	pokoj	11,39
	pokoj	11,54
	pokoj	13,42
	bývalá kuchyně	6,29
	spíž	3,54
	koupelna	5,01
	WC	1,14
	celkem	112,16

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	19,00*8,30	=	157,70

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(19,00*8,30)*(2,30)	=	362,71 m ³
Zastřešení	19,00*8,30*(0,60+2,72/2)	=	309,09 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	362,71 m ³
Zastřešení	Z	309,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		671,80 m ³

2.2.1.4. Hala na p.č. 3266/2

Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Zděné
Stropy	Chybí
Krov, střecha	Železobetonové vazníky, střecha sedlová
Krytiny střech	Živičná
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenocementové s nátěrem
Vnitřní obklady	Chybí
Schody	Chybí
Dveře	Chybí
Vrata	Plechová
Okna	Dřevěná
Povrchy podlah	Betonové
Vytápění	Chybí

Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Osazen
Vnitřní vodovod	Chybí
Vnitřní kanalizace	Nefunkční
Vnitřní plynovod	Jen přípojka
Ohřev vody	Chybí
Vybavení kuchyní	Chybí
Vnitřní hygienická vybavení	Chybí
Výtahy	Neprovedeny
Ostatní	Ventilátory na odvětrání - nefunkční
Dostavby a přístavby	Vestavba kanceláře v roce 2005
Rekonstrukce a modernizace	Nebyly provedeny
Úroveň využitelných ploch	Skládování
Přístupnost objektu	Z areálu
Vnitřní dispozice	Uvedeno v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Dobrá
Závažné nedostatky	Zatékání částí střešní krytiny
Z roku	1970
Současný a minulý způsob využití	V minulosti sklad obilí, pak sklad lihu, v současné době sklad

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m ²]
1.NP	hala	860,20
	celkem	860,20

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	18,25*51,60	=	941,70

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(18,25*51,60)*(6,40)	=	6 026,88 m ³
Zastřešení	(18,25*51,60)*(2,00/2)+(2,00*2,50*18,25)	=	1 032,95 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	6 026,88 m ³
Zastřešení	Z	1 032,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 059,83 m³

2.2.1.5. Budova na p.č. 3266/5

Základy	Základové pasy a patky s izolací proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	KS zděný na tl. zdiva 0,45m, sloupové podpůrné konstrukce
Stropy	železobetonové, v přízemí jsou provedeny podhledy, která zakrývají pod stropem zavěšené technologické a výrobní rozvody vody a elektro k technologickým celkům a k linkám
Krov, střecha	Příhradové vazníky s prefa deskami
Krytiny střech	Živičná a plechová
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenocementové s nátěrem
Vnitřní obklady	Keramické ve výrobních prostorách a v hygienických místnostech
Schody	Betonové
Dveře	Speciální dřevěné a požární dveře
Vrata	Sekční do expedičních a skladovacích prostor
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	Betonové, keramické dlažby
Vytápění	Samostatná plynová kotelná v sousedním objektu pro technologii výroby (s rozsáhlou chemickou úpravnou vody) a samostatná kotelná pro vytápění sociální části
Elektroinstalace	220/380 V
Bleskosvod	Instalován
Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé užitkové vody a studená a teplá voda pitná, zdrojem jsou tři vlastní studny
Vnitřní kanalizace	Napojena do septiku na vyvážku (splaškové vody ze soc. zařízení a WC)
Vnitřní plynovod	Proveden
Ohřev vody	Z kotle ÚT pro sociální část
Vnitřní hyg. vybavení	WC, umyvadla, sprchy
Výtahy	Nákladní výtah, nosnost 1 500 kg
Ostatní	Rozvod požární vody k hydrantům, záchytná vanová izolace, pro případ havárie či úniku jsou staženy pojistnou kanalizací do jímek, stavební konstrukce jsou doplněny o celou řadu pevných zabudovaných speciálních technologických rozvodů, vzduchotechnika, kontrolní čidla pro únik etanolu při výrobě lihu a jeho zachycení, stavební konstrukce jsou doplněny o řadu pevných, zabudovaných speciálních technologických rozvodů
Dostavby a přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce a modernizace	V roce 1999 provedena rekonstrukce a modernizace (byla dokončena v roce 2000). Celková investice do stavebních úprav činila 26 000 000,- Kč
Úroveň / typ kancelářských nebo skladových ploch	Výrobní prostory lihovaru a likérky
Přístupnost objektu	Objekt leží uvnitř areálu
Vnitřní dispozice	Uvedeno v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Pravidelná

Závažné nedostatky	Nebyly zjištěny
Stáří	Původní objekt je z roku 1970, v roce 1999 byl kompletně modernizován, do užívání byl dán v roce 2000
Současný a minulý způsob využití	Dříve výroba lihu a likérů, od roku 2015 výroba pozastavena, lihovar i likérka udržovány dle sdělení vlastníka v provozuschopném stavu

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m²]
1.NP	schodiště	3,51
	výtah	3,98
	vstup se schodištěm	50,02
	sklad	61,99
	sklad	26,92
	sklad	17,36
	příruční sklad	7,57
	kancelář	13,14
	výrobní hala	76,31
	sklad palet	97,13
	expedice	108,16
	WC muži	2,61
	výrobní linka	51,35
	zádveří	11,26
	chodba	27,41
	chodba	2,03
	šatna ženy	10,92
	sprcha ženy	7,92
	WC ženy	4,45
	úklidová komora	2,61
	sprcha muži	11,31
	šatna muži	11,13
	vedoucí provozu	9,87
	laboratoř	10,58
	fermentace	153,28
	sklad lihu	34,83
	sklad šrotu	10,80
	rozvod el.	16,16
	sklad pom. Produktů	16,45
	chodba	6,31
	destilace, rafinace	19,06
	pomocné zásobníky	61,46
	kotelna	56,71
	venkovní nadkrytá plocha	113,62
2.NP	výtah	8,33
	egalizace a plnění	187,81
	egalizace a plnění	205,99
	míchárna	76,95
	zrání lihovin	51,33
	celkem	1 648,63

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	10,90*6,65+3,00*4,90	=	87,19
1.NP	(56,40*24,75-(5,85*3,00+5,85*30,55)+4,80*2,45+4,05*1+1,20*1,20)	=	1 216,88
2.NP	(42,25*18,90+2,45*4,80+4,05*1,00+1,20*1,20)	=	815,78

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(10,90*6,65+3,00*4,90)*(3,35)	=	292,07 m ³
1.NP	((56,40*24,75-(5,85*3,00+5,85*30,55)+4,80*2,45+4,05*1+1,20*1,20))*(3,60)	=	4 380,78 m ³
2.NP	((42,25*18,90+2,45*4,80+4,05*1,00+1,20*1,20))*(3,60)	=	2 936,79 m ³
Vrchní stavba	4,50*7,00*7,00+6,95*4,05*12,00+1,20*1,20*3,00	=	562,59 m ³
Zastřešení	18,90*42,25*(0,30+2,20/2)+18,90*14,15*(1,55+1,95/2)	=	1 793,21 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	292,07 m ³
1.NP	NP	4 380,78 m ³
2.NP	NP	2 936,79 m ³
Vrchní stavba	NP	562,59 m ³
Zastřešení	Z	1 793,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 965,44 m³

2.2.1.6. Hala na p.č. 3266/6

Základy	Žb. piloty, žb. základová deska
Svislé konstrukce	Žb. s vyzdívkou
Stropy	Ve dvoupodlažní části betonové, v jednopodlažní části bez stropů, nebo jen kazetový podhled
Krov, střecha	Střecha sedlová, vazníky ocelové
Krytiny střech	Plechová
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenocementové s nátěrem, keramický sokl
Vnitřní obklady	Keramické v sociální i provozní části
Schody	Betonové a ocelové s keramickým povrchem
Dveře	Dřevěné a plechové
Vrata	Sekční

Okna	Plastová
Povrchy podlah	PVC, keramické, betonové
Vytápění	ÚT plynové
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Osazen
Vnitřní vodovod	Rozvod T+S vody
Vnitřní kanalizace	Provedena
Vnitřní plynovod	Rozvod plynu
Ohřev vody	Elektrický bojler
Vybavení kuchyní	Bez vybavení
Vnitřní hygienická vybavení	Sprcha, umývadlo, WC mísy, mísa na úklid
Výtahy	Chybí
Ostatní	Hydranty
Dostavby a přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce a modernizace	Nebyly provedeny
Úroveň využitelných ploch	Výrobní a skladovací plochy se zázemím
Přístupnost objektu	Z areálu
Vnitřní dispozice	Uvedena v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Dobrá
Závažné nedostatky	Nezjištěno
Z roku	2004
Současný a minulý způsob využití	Lihovar, od roku 2015 výroba pozastavena, lihovar i likérka udržovány dle sdělení vlastníka v provozuschopném stavu

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m²]
1.NP	přípravná a sklad šrotu	53,57
	vodárna	49,72
	odstředivka a sušárna	170,37
	ventilátor	10,80
	rozvodna el.	8,45
	dekantér	10,80
	kotelna	61,44
	přípravná zápary	61,89
	kvasírna	108,48
	palírna	65,72
	prov. nádrž výpalků	6,00
	sklad lihu	197,67
	chodba	55,06
	schodiště	9,36
	rozvodna el.	12,08
	skald enzymů a kyselin	12,75
	kancelář	26,14
	sklad cyklohexanu	9,00
2.NP	chodba	26,00
	denní místnost	34,65
	velín	26,12

	WC ženy	2,85
	výlevka	2,03
	WC muži	1,50
	šatna muži	11,62
	sprcha muži	5,00
	WC muži	1,89
	WC muži	1,40
	celkem	1 042,36

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	17,00*18,45	=	313,65
	17,00*6,00	=	102,00
	11,57*12,00	=	138,84
	5,43*12,00	=	65,16
	10,20*12,00	=	122,40
	6,80*12,00	=	81,60
	17,00*12,45	=	211,65
2.NP	11,57*12,00	=	138,84

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(17,00*18,45)*(6,20)	=	1 944,63 m ³
	(17,00*6,00)*(5,26)	=	536,52 m ³
	(11,57*12,00)*(4,10)	=	569,24 m ³
	(5,43*12,00)*(6,90)	=	449,60 m ³
	(10,20*12,00)*(10,50)	=	1 285,20 m ³
	(6,80*12,00)*(21,40)	=	1 746,24 m ³
	(17,00*12,45)*(7,60)	=	1 608,54 m ³
2.NP	(11,57*12,00)*(2,80)	=	388,75 m ³
Zastřešení	17,00*18,45*(0,80+1,55/2)+17,00*6,00*(1,74+1,55/2)+17,00*12,00*(0,30+1,55/2)+10,20*12,00*(0,40+1,50/2)+6,80*12,00*1,40/2+17,00*12,45*(0,80+1,55/2)	=	1 501,06 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 944,63 m ³
	NP	536,52 m ³
	NP	569,24 m ³
	NP	449,60 m ³
	NP	1 285,20 m ³
	NP	1 746,24 m ³
	NP	1 608,54 m ³

2.NP
Zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

NP	388,75 m ³
NP	1 501,06 m ³
	10 029,78 m³

2.2.1.7. Hala na p.č. 3266/8

Základy	Železobetonové piloty a žb. základová deska
Svislé konstrukce	Žb. sloupy s vyzdívkou
Stropy	Kazetový podhled
Krov, střecha	Střecha sedlová, ocelové vazníky
Krytiny střech	Plechová
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenné, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	Chybí
Schody	Chybí
Dveře	Chybí
Vrata	Sekční
Okna	Plastová
Povrchy podlah	Litá podlaha s žb. podkladem
Vytápění	Chybí
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Osazen
Vnitřní vodovod	Chybí
Vnitřní kanalizace	Chybí
Vnitřní plynovod	Chybí
Ohřev vody	Chybí
Vybavení kuchyní	Chybí
Vnitřní hygienická vybavení	Chybí
Výtahy	Chybí
Ostatní	Hydrant
Dostavby a přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce a modernizace	Nebyly provedeny
Úroveň využitelných ploch	Sklad lihu
Přístupnost objektu	Z areálu
Vnitřní dispozice	Uvedena v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Výborná
Závažné nedostatky	Nezjištěno
Z roku	2004
Současný a minulý způsob využití	Sklad

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m ²]
1.NP	sklad	1 030,00
	celkem	1 030,00

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	17,00*60,90	= 1 035,30

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	(17,00*60,90)*(7,25)	= 7 505,93 m ³
Zastřešení	17,00*60,90*1,70/2	= 880,01 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	7 505,93 m ³
Zastřešení	Z	880,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 385,94 m³

2.2.1.8. Hala na p.č. 3266/9

Základy	Betonové pásy a patky, severní stěna založena na mikropilotech
Svislé konstrukce	Ocelové s vyzdívkou
Stropy	Chybí
Krov, střecha	Střecha sedlová z ocelových vazníků
Krytiny střech	Vlnitý plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	V části vápenocementové omítky, nová část bez omítek
Úprava vnějších povrchů	Omítky vápenocementové, obklad soklu štitové zdi
Vnitřní obklady	Chybí
Schody	Chybí
Dveře	Chybí
Vrata	Plechová
Okna	Ocelová jednoduchá, ve štitové zdi plastová
Povrchy podlah	Betonové
Vytápění	Chybí
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Osazen
Vnitřní vodovod	Chybí
Vnitřní kanalizace	Chybí
Vnitřní plynovod	Chybí
Ohřev vody	Chybí
Vybavení kuchyní	Chybí
Vnitřní hygienická vybavení	Chybí
Výtahy	Chybí
Ostatní	Chybí
Dostavby a přístavby	V roce 2004 v rámci rekonstrukce sousední haly provedena

	vyzdívka vnitřní stěny včetně obezdívky ocelových nosných sloupů, vyzdění otvorů ve štítových zdích
Rekonstrukce a modernizace	Nebyly provedeny
Úroveň využitelných ploch	Sklad
Přístupnost objektu	Z areálu
Vnitřní dispozice	Uvedena v samostatné tabulce
Úroveň údržby	Průměrná
Závažné nedostatky	Nezjištěno
Z roku	1970
Současný a minulý způsob využití	Sklad

Dispozice :

Podlaží	Název místnosti	Výměra [m ²]
1.NP	sklad	1 030,00
	celkem	1 030,00

Výměry :

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	17,00*60,90	= 1 035,30

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	(17,00*60,90)*(6,95+1,70/2)	= 8 075,34 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	8 075,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 075,34 m³

2.2.1.9. Příslušenství

Příslušenství tvoří drobné stavby (ocelové přístřešky příjmové koše, drobné stavby pro hospodářská zvířata u domku, rozestavěná stavba ČOV, mostní váha), tři studny na vlastních pozemcích (dvě studny jsou situovány v severovýchodní části areálu, jedna studna v západní části areálu za likérkou), trafostanice, a venkovní úpravy (veřejné i vnitroareálové přípojky elektro,vody, kanalizace, plynu, přípojky vody ke studnám, dvě jímky na vyvážení, oplocení se vstupy, zpevněné plochy).

2.2.2. Popis movitých věcí

2.2.2.1. Technologie likérky (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie likérky)

Technologické zařízení likérky je umístěno a provozováno v provozním objektu na p.č. 3266/5. Technologické zařízení pro výrobu lihovin (likérů) byl uveden do provozu v roce 2002.

Výrobní technologie :

1. Sklad lihu pro likérku
2. Tank na líh
3. Směšovací tank
4. Nádrž na míchání sirupu
5. Kameninové nádoby (egalizace) – 24 ks
6. Tanky na zrání lihovin – 4 ks
7. Myčka lahví
8. Vystřikovačka láhví
9. Automatický změkčovací filtr – 1 ks
10. Plnicí a uzavírací monoblok
11. Etiketovačka
12. Tiskárna INK JET
13. Balička
14. Ovíječka
15. Dopravníky

1. Sklad lihu pro likérku

Smaltovaný tank o objemu 10 000 l včetně potrubí, uzavíracích ventilů a příslušenství	3 ks
---	------

2. Tank na líh

Nerezový tank o objemu 5000 l

Typ : VS-5 Výr.č. : 395 Rok výroby : 1999 Výrobce : KOVO PRUDÍK Břeclav Dodavatel : KOVO PRUDÍK Břeclav

3. Směšovací tank

Nerezový tank o objemu 5000 l

Typ : VS-5 Výr.č. : 394 Rok výroby : 1999 Výrobce : KOVO PRUDÍK Břeclav Dodavatel : KOVO PRUDÍK Břeclav

4. Nádrž na míchání sirupu

Nádrž na míchání sirupu o objemu 1100 l

Typ : VS-5
Výr.č. : 395
Rok výroby : 1999
Výrobce : KOVO PRUDÍK Břeclav
Dodavatel : KOVO PRUDÍK Břeclav

5. Kameninové nádoby (egalizace) – 24 ks

Nádoby sloužící na výrobu a maceraci koncentrátů pro výrobu likérů.

Objem nádoby : 730 l
Rok výroby : 2007
Výrobce : PKZ keramika Poštorná a.s.
Dodavatel : PKZ keramika Poštorná a.s.

6. Tanky na zrání lihovin – 4 ks

Smaltované stojaté tanky o objemu 8 350 l.

Výr.č. : 92060, 92067, 92068, 92069
Rok výroby : 1992
Výrobce : Strojírny Chotěboř
Uvedení do provozu : 2002

Součástí jsou i potrubní rozvody a armatury propojující nádrže, čerpadla, elektromotory a servopohony.

7. Myčka lahví

Univerzální myčka lahví typ Praktik PS-P je určena k mytí vratných i nevratných lahví od vína, piva, limonád apod. v rozsahu formátů 0,25-2 litrů. Myčka lahví je vyráběna v celonerezovém provedení s ručním vkládáním i vykládáním lahví.

Typ : SC 18 R
Výr.č. : 032
Rok výroby : 2000
Výrobce : O.M.A.R., Itálie
Dodavatel : ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o.
Uvedení do provozu : 2002

8. Vystřikovačka láhví

Poloautomatický vystřikovací stroj je určen k vystřikování a sterilizaci nových nebo umytých lahví různého tvaru a průměru hrdla od 14mm do 35mm. Lahve, které jsou vystřikovány mohou být skleněné, plastové nebo PET lahve. Láhev je po průchodu vystřikovacím strojem určena k okamžitému plnění. Celý stroj je vyroben s nerez oceli AISI 304, horní deska stroje je z plastu.

Typ : SC 18 R
Výr.č. : 032
Rok výroby : 2000
Výrobce : O.M.A.R., Itálie
Dodavatel : ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o.
Uvedení do provozu : 2002

9. Automatický změkčovací filtr – 1 ks

Automatické změkčovací filtry slouží k úpravě vody s vyšším obsahem minerálů. Zařízení se skládá ze sklolaminátové tlakové nádoby, řídicí jednotky, nádoby na solný roztok a přívodního potrubí.

10. Plnicí a uzavírací monoblok

Automatický a uzavírací monoblok slouží k plnění a uzavírání nesycených nápojů např. víno, lihoviny, sirupy atd. do skleněných nebo plastových lahví o průměru od 50-115 mm a výšce od 180-360 mm. V případě větších nebo menších lahví je potřeba konzultovat vhodnost výše uvedeného zařízení k jejich plnění. Plnění může probíhat samospádem (gravitační), pomocí vakuové pumpy (vakuové) nebo objemovým systémem. Celý stroj je vyroben z nerezavějící oceli AISI 304, naváděcí šnek a hvězdice jsou z části plastové. Na uzavírací část monobloku lze instalovat uzavírače na korunkové, šroubové (plastové i AL-KORKy) a korkové uzávěry. Stroj je vybaven bezpečnostními kryty z plexiskla

Typ : SV 09 MF

Výr.č. : 14199

Rok výroby : 1999

Výrobce : BORELLI group, Itálie

Dodavatel : ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o.

Uvedení do provozu : 2002

11. Etiketovačka

Automatické etiketovací stroje řady SR jsou určeny k etiketování skleněných, plastových nebo PET lahví o průměru 40-110mm a výšce 200-380mm. Rozměry etiket: břišní (šířka 60-130mm, výška max. 140); zadní (šířka 60-80mm, výška max. 90mm). Výše uvedené zařízení slouží k aplikaci břišní, krční a zadní etikety. Lze také etiketovat celokrční etikety a kolký

Typ : SR/1 MF

Výr.č. : 199481

Rok výroby : 1999

Výrobce : COMEN, Itálie

Dodavatel : ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o.

Uvedení do provozu : 2002

12. Tiskárna INK JET

Bezkontaktní potiskovací zařízení pro tisk výrobků nástřikem na jakýkoliv materiál v průmyslovém prostředí. Aby bylo možné použít potiskovací technologii do jakékoliv výrobní linky a tisknout na různé výrobky či balení, byla vyvinuta široká paleta rychleschnoucích inkoustů, které dovolují i tak složité aplikace jako je tisk přímo na potraviny.

Typ : LINX 4800

Výrobce : LINX

Uvedení do provozu : 2002

13. Balička

Jedná se o ručně nastavitelnou baličku výrobků do krabic. Stroj má horní a spodní lepící hlavu. Rozměry krabic :

	délka	šířka	výška
min	150mm	140mm	110mm
max	-	500mm	500mm

Typ : S2A

Výr.č. : 3697

Rok výroby : 1999

Výrobce : SIAT s.p.a.

Dodavatel : ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o.

Uvedení do provozu : 2004

14. Ovíječka

Zařízení pro ovíjení palet PE fólií.

Typ : EXP-M

Výr.č. : 215/09

Rok výroby : nezjištěn

Dodavatel : ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o.

Uvedení do provozu : 2004

15. Dopravníky

Soustava nerezových dopravníků s pohony a regulací, sloužících k dopravě lahví mezi jednotlivými stroji linky, z roku 2004, celková délka cca 20m. Součástí je i elektroinstalace a úpravy ASŘTP.

2.2.2.2. Technologie lihovaru 2 500 l/den (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie starý lihovar)

Technologické zařízení lihovaru je umístěno a provozováno v provozním objektu na p.č. 3266/5. Technologické zařízení určené pro výrobu lihu bylo uvedeno do provozu v roce 1997, výrobná lihovin byla uvedena do provozu v letech 2002-2004. Dodavatelem zařízení byly společnosti DIO Hradec Králové spol. s r.o. a ATE spol. s r.o.(část z roku 1997) a ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o. (část z roku 2002-2004).

Výrobní sortiment a kapacita

Denní výroba lihu : 2 500 l/den (jemný líh rafinovaný 87%, technický líh 13%)

Druh provozu : v současnosti bez provozu, kapacita plánována na nepřetržitý provoz

Surovin

Šrot (pšeničný, žitn, kukuřičný), procesní voda (pitná), chladicí cirkulační voda, zemní plyn (výroba technologické páry), droždí pekárenské lisované, enzymy a ostatní prostředky (cukr, ovocné sukusy a šťávy, víno, extrakty bylin, aromatické látky a další).

Odpady

Řídké výpalky s obsahem 6,5-12,5% sušiny (využití jako krmivo), přiboudlina s obsahem cca 15% ethanolu a 20% vody (směs vyšších alkoholů – s možností využití pro farmaceutika)

Výrobní technologie se člení na provozní soubory

1. Příjem suroviny a příprava zápary
2. Fermentace
3. Destilace a rafinace
4. Skladování lihu
5. Potrubní rozvody
6. Elektroinstalace
7. Vodní hospodářství
8. Automatizovaný systém řízení technologického procesu

Výrobní postup

Obilní šrot je do lihovaru dovážěn autocisternami a je pneumatickou dopravou přemístěn do zásobníku o obsahu 10m^3 . Pomocí korečkového elevátoru a šnekového dopravníku je šrot dopraven do vystřadel, kde se mísí s horkou vodou a vystře se do dvou zapařovacích kádí o objemu $13\,000\text{ l}$. Za stálého míchání mechanickým míchadlem je do kádě dávkován enzym a vzniklá zápara se ohřívá parou přímo na 95°C . Po časové pauze ($1 - 1,5\text{ hod.}$) je zápara ochlazena ve výměníku na teplotu 60°C , upraví se PH a dávkuje se další zacukřovací enzym . Po další prodlevě ($1-1,5\text{ hod.}$) je sladká zápara čerpána přes výměník a po ochlazení na zákvasnou teplotu se plní do zákvasné, nebo kvasné kádě.

Při fermentaci se část zápary čerpá do zákvasné kádě, kde se po úpravě a provzdušnění zakvasí droždím. Po prokvašení se zákvas z předchozího dne čerpá do kvasné kádě spolu s první dávkou zápary. Celkem jsou v lihovaru kádě 4, z toho dvě kvasí, jedna se připravuje a jedna se vyprazdňuje. Kvasný tank se postupně doplňuje další záparou. Teplota kvašení je udržována pod $+30^\circ\text{C}$. Po 72 hodinách je zápara čerpána do záparové kolony k destilaci.

Destilace prokvašené zápary probíhá v záparové koloně, zde se odděluje surový líh , určený pro další rafinaci. Zápara se předeřeje parami lihu v předhříváči. Ze spodní části jsou odčerpávány řídké výpalky do zásobníku. Úkap se ze zředěného surového lihu odstraňuje v epyratéru. Po ochlazení se odvádí do zásobníku technického lihu, zbytek se vede do rektifikační kolony, ve které dochází k oddělení lutrové vody. Zde se oddělí i přiboudlina a technický líh.

Čisté lihové páry odcházejí přes chladič do zásobníku jemného lihu. Epyratér a rektifikační kolona jsou opatřeny vnějšími vařáky, vytápěnými parou a v horní části deflegmátory a kondenzátory, chlazenými vodou. Chladicí voda je cirkulační, je dochlazována mikrověží s ventilací.

Jemný líh je uskladněn v zásobníku o obsahu 30m^3 , technický líh v zásobníku 10m^3 . Přiboudlina je v zásobníku 3m^3 .

Líh určený k výrobě lihovina je přečerpáván do tří tanků o objemu $10\,000\text{ l}$ a dále do nerezového tanku o objemu $5\,000\text{ l}$ v prostorách výroby lihovin. V dalším, směšovacím tanku o objemu rovněž $5\,000\text{ l}$ dochází ke směšování lihoviny se sirupem, připravovaným v nerezovém tanku o objemu $1\,100\text{ l}$. Hotová lihovina je pak přečerpávána do čtyřech smaltovaných tanků o objemu $8\,350\text{ l}$, kde dozrává. Po dozrání je lihovina plněna v plnicí lince do příslušných lahví a postupuje přes etiketovačku do balící linky, ovíječky a následně je expedována.(maximální kapacita cca 6 – 8 tis. lahví za směnu).

Celý provoz je řízen pomocí automatizovaného systému řízení technologických procesů (dále jen ASŘTP). ASŘTP je soustředěn do centrální dozorny (velína). Proces je řízen a kontrolován řídicím systémem SIMATIC (dodavatel ATE s.r.o. Hradec králové). Systém byl uveden do provozu v roce 1997, v roce 2004 byly provedena jeho modernizace. Vlastní ovládání systému je prostřednictvím dotykových obrazovek (procesy vystírání, zapařování, zakvašení, kvašení, destilace a rafinace jsou řízeny pomocí regulačních čerpadel, regulačních ventilů a regulace výšky hladiny výpalků).

Celkový instalovaný příkon je cca 25 kW .

Výroba sterilního vzduchu, určeného k provzdušnění zápary při kvašení a pro pneumatické ovládání řídicích prvků je zajištěna v tlakovzdušné stanici.

Vodní hospodářství je rozděleno do dvou samostatných systémů – teplá voda a studená voda. Chlazení vody je provedeno v chladicí mikrověži.

Zdrojem tepla je vlastní plynový kotel o výkonu 650 kW a 1t páry/hod.

Produkce škodlivin a odpadů je minimalizována. Z hlediska plyných výpustí se jedná jen o exhaláty z plynové kotleny, CO₂ z kvasného procesu a vodní páry z chladicí mikrověže. Koncentrace nepřesahují meze hygienických předpisů. Odpadní vody vznikají při mytí a proplachu technologického zařízení, pro které je užívána destilovaná (lutrová) voda z procesu. Odvod vody je přes sedimentační jímku do kanalizace.

Popis výrobní technologie :

1. Příjem suroviny a příprava zápary

Korečkový elevátor EOP 140 x 10m pro dopravu šrotu příkon 1 kW	1 ks
Zásobník na šrot 10m ³	1 ks
Šnekový dopravník TS 160 x 10m	1 ks
Dávkovač šrotu DAS400 pro vyprazdňování zásobníku šrotu, dávkovací zařízení	1 ks
Vystírací přístroj DN 150 – těleso s uzavírací klapkou, čistící otvor, prostor pro smáčení šrotu, přívod vody	2 ks
Zapařovací kád' stojatá, beztlaká, o obsahu 13 000 l včetně míchadla a příslušenství	2 ks
Chladič zápary stojatý, válcový, trubkový výměník, chladicí plocha 22m ²	1 ks
Odstředivé čerpadlo sladké zápary, Q=20m ³ /h, H=30m, P=5,5 kW	1 ks
Nádrž na horkou vodu válcová, stojatá, obsah 10 000 l	1 ks
Obslužná plošina ocelová	1 ks

Původně z roku 1997. V roce 2004-2005 byla provedena modernizace v celkové výši 1 000 000,- Kč (výměna motorů, míchadel, převodovek, rozšíření potrubí , výměna šnekového dopravníku, části ventilů včetně elektroinstalace).

2. Fermentace

Zákvasná kád' stojatá, beztlaká, o obsahu 2 000 l včetně příslušenství	2 ks
Kvasná kád' stojatá, beztlaká, ocelová, o obsahu 28 000 l včetně příslušenství	4 ks
Odstředivé čerpadlo zralé zápary, Q=1,1m ³ /h, H=50m	2 ks
Obslužná plošina ocelová	1 ks

Původně z roku 1997. V roce 2007 byla provedena modernizace v celkové výši 600 000,- Kč (výměna motorů, míchadel, převodovek, potrubí, části ventilů včetně elektroinstalace).

3. Destilace a rafinace

Záparová kolona 550/8000 mm	1 ks
Epyratér 400/9000mm	1 ks
Rektifikační kolona 550/12 800	1 ks
Cirkulační vařák záparové kolony, teplosměnná plocha 5,6 m ²	1 ks
Cirkulační vařák epyratéru, teplosměnná plocha 2,6 m ²	1 ks
Cirkulační vařák rektifikační kolony, teplosměnná plocha 5,6 m ²	1 ks
Předeřhříváč páry, teplosměnná plocha 7,0 m ²	1 ks
Kondenzátor záparové kolony, teplosměnná plocha 4,5 m ²	1 ks

Deflegmátor epyratéru, teplosměnná plocha 3,0 m ²	1 ks
Kondenzátor epyratéru, teplosměnná plocha 1,4 m ²	1 ks
Deflegmátor rektifikační kolony, teplosměnná plocha 9,3 m ²	1 ks
Kondenzátor rektifikační kolony, teplosměnná plocha 5,1 m ²	1 ks
Chladič jemného lihu, teplosměnná plocha 1,1 m ²	1 ks
Chladič technického lihu, teplosměnná plocha 0,35 m ²	1 ks
Kondenzátor přiboudliny, teplosměnná plocha 0,2 m ²	1 ks
Dekantér přiboudliny	1 ks
Odstředivé čerpadlo výpalků, Q=1,4m ³ /h, H=30m	2 ks
Zásobník výpalků, stojatá, beztlaká, ocelová nádoba o obsahu 30m ³	1 ks

Původně z roku 1997. V roce 2007 byla provedena modernizace a opravy v celkové výši 350 000,- Kč.

4. Skladování lihu

Zásobník jemného lihu, stojatá, beztlaká, ocelová nádoba o obsahu 30m ³	1 ks
Zásobník technického lihu, stojatá, beztlaká, ocelová nádoba o obsahu 10m ³	1 ks
Zásobník přiboudliny, stojatá, beztlaká, ocelová nádoba o obsahu 3m ³	1 ks

5. Potrubní rozvody

Spojovací potrubí pro melasu, záparu, líh, lihové páry a vzduch včetně příslušenství
Spojovací potrubí pro páru, kondenzát a chladicí vodu včetně příslušenství
Uložení nerezového potrubí

6. Elektroinstalace

Elektroinstalace motorická sestávající se z
- ovládací panel fermentace a přípravy zápary
- ovládací panel destilace a rafinace
- ovládání elektromotorů čerpadel a míchadel
- zásuvkové skříně
- spojovací kabeláž
- drobný elektroinstalační a montážní materiál

7. Vodní hospodářství

Chladič mikrověž s ventilátorem a sběrnou nádrží	1 ks
Odstředivé vodní čerpadlo Q=15m ³ /h, H=50m	2 ks

8. Automatizovaný systém řízení technologického procesu

Řídící systém SIMATIC
se dvěma řídicími obrazovkami, ovládajícími procesy :
- zápary a fermentace
- destilace a rafinace
s pomocnými obrazovkami :
- grafy
- receptura

Původně z roku 1997. V roce 2004 byla provedena inovace v celkové výši 100 000,- Kč.

2.2.2.3. Technologie lihovaru 7 500 l/den (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie starý lihovar)

Technologické zařízení lihovaru je umístěno a provozováno v provozním objektu na p.č. 3266/6. Technologické zařízení určené pro výrobu lihu bylo uvedeno do provozu v roce 2005. Dodavatelem zařízení byly převážně společnosti Vítkovice a.s., Strojmont CZ a.s., VPS Engineering, a.s., ISH Pumps Olomouc, a.s., SIGMA LUTÍN a.s., TENEZ a.s., fy Otáhal apod.

Výrobní sortiment a kapacita

Denní výroba lihu : 7 500 l/den (bezvodý líh, technický líh, jemný líh, přídatný líh do PHM)
Druh provozu : v současnosti bez provozu, kapacita plánována na nepřetržitý provoz

Suroviny

Šrot (pšeničný, žitný, kukuřičný), procesní voda (pitná), chladicí cirkulační voda, zemní plyn (výroba technologické páry), droždí pekárenské lisované, enzymy a ostatní prostředky (cukr, ovocné sušiny a šťávy, víno, extrakty bylin, aromatické látky a další).

Odpady

Řídké výpalky s obsahem 6,5-12,5% sušiny (využití jako krmivo), přiboudlina s obsahem cca 15% ethanolu (směs vyšších alkoholů – s možností využití pro farmaceutika)

Výrobní technologie se člení na provozní soubory

- 1a. Příjem a skladování obilí
- 1b. Příprava a skladování šrotu
2. Příprava záparů
3. Kvasírna
4. Rektifikace
5. Skladování lihu
6. Sklad výpalků a lútové vody
7. Vodní hospodářství
8. Pomocné látky a příprava
9. Pomocné poboje elektro, potrubí a armatury
10. Měření a regulace (MaR)
11. Elektročást-silnoproud
12. Výroba páry
13. Separace záparů
14. Sušárna výpalků
15. Laboratoř
16. Výroba a skladování lihu
17. Úprava odpadní vody – chlazení výpalků
18. Propojovací potrubní most
19. Vzduchotechnika
20. Šnekové dopravníky
21. Technické zhodnocení v roce 2010

Výrobní postup

Pro skladování obilí slouží 2 ks velkoobjemových Vítkovických zásobníků. Obilní šrot je do lihovaru dovážen autocisternami a je pomocí šnekových dopravníků přemístěn do zásobníku VPS (2000 x 3 000 mm) o objemu 10m³. Obsah je vážen pomocí tenzometrických vah. ze zásobníků je šrot dopravován pomocí 2 ks šnekových trubkových dopravníků do přípravy záparů, tj. do 2 ks kádí o objemu 18 m³ (2 600 x 3 200 mm), z nichž jedna je ztekucovací a druhá zcukřovací. Zde se šrot mísí s horkou vodou a vystře. Za stálého míchání je do kádě dávkován enzym a vzniklá zápara se ohřívá na 95°C. Po časové pauze (1 – 1,5 hod.) je zápara

ochlazená ve výměníku na teplotu 60°C (přes zdvojený chladič), upraví se PH a dávkuje se další zacukřovací enzym. Po další prodlevě (1-1,5 hod.) je sladká zápara čerpána do dvou zákvasných kádí o objemu 7 m³ (2 000 x 2 200 mm), kde se po úpravě a provzdušnění zakvasí droždím. Po prokvašení se zákvas z předchozího dne čerpá do kvasných kádí o objemu 72 m³ (3 600 x 6 800 mm). Celkem jsou v této části lihovaru 4 kvasné kádě, z toho dvě kvasí, jedna se připravuje a jedna se vyprazdňuje. Kvasný tank se postupně doplňuje další záparou. Teplota kvašení je udržována pod +30°C. Po 72 hodinách je zápara čerpána do záparové kolony k destilaci.

Destilace - rektifikace prokvašené zápary probíhá v záparové koloně, zde se odděluje surový líh, určený pro další rafinaci. Rektifikační kolona je opatřena vnějšími vařáky vytápěnými parou. V horní části jsou deflegmátory a kompendátory, chlazené cirkulační chladicí vodou. Zápara se předeheje parami lihu v předhřívači. Ze spodní části jsou odčerpávány řídké výpalky do zásobníku. Úkap se ze zředěného surového lihu odstraňuje v epyratéru s vařákem, který tvoří samostatnou kolonu. Po ochlazení úkapu a dokapu se odvádí do rektifikační kolony, ve které dochází k oddělení lutrové vody. Zde se oddělí i přiboudlina (ve válcové nádrži 200 x 1 200 mm) a technický líh (v zásobníku 1,9 m³).

Čisté lihové páry odcházejí přes chladič do zásobníku jemného lihu. Chladicí voda je cirkulační, je dochlazována mikrověží.

pro skladování finálního výrobku slouží zásobníky rafinovaného lihu (6 ks), technického lihu (1 ks) o objemu 25 m³ (2 600 x 4 600 mm). Množství lihu v zásobníku je stanoveno pomocí tenzometrických vah. Pro měření je používáno lihové měřidlo pro jemný a technický líh typu ZEHR a blok Epruvet.

Produkce škodlivin a odpadů je minimalizována. Z hlediska plyných výpustí se jedná jen o exhaláty z plynové kotleny, CO₂ z kvasného procesu a vodní páry z chladicí mikrověže. Koncentrace nepřesahují meze hygienických předpisů. Odpadní vody vznikají při mytí a proplachu technologického zařízení, pro které je užívána destilovaná (lutrová) voda z procesu. Odvod vody je přes sedimentační jímku do kanalizace.

1a. Příjem a skladování obilí

Zásobníky	2 ks
Dopravník	2 ks
Ocelová konstrukce pro zásobník	2 ks

1b. Příprava a skladování šrotu

H101 - Zásobník šrotu 10 m ³ , 2 000 x 3 000 mm	1 ks
V102 - Tenzometrické váhy	2 ks
N103 - Trubkový šnekový dopravník 7,5m, 12 t/h	1 ks
N104 - Trubkový šnekový dopravník 10,5m, 12 t/h	1 ks

2. Příprava zápary

H201 - Ztekucovací kád' 18 m ³ , 2 600 x 3 200 mm, nerez	1 ks
H202 - Zcukřovací kád' 18 m ³ , 2 600 x 3 200 mm, nerez	1 ks
E203 - Trubkový chladič zápary	1 ks
P211 - Čerpadlo (50 m ³ / hod)	1 ks

3. Kvasírna

H301 - Zákvasná kád' 7 m ³ , 2 000 x 2 200 mm, nerez	2 ks
H302 - Kvasná kád' 72 m ³ , 3 600 x 6 800 mm, nerez	4 ks

P311 - Čerpadlo zákvasu rmutové, nerez	1 ks
P312 - Čerpadlo prokvašené zápany EPR, nerez	2 ks

4. Rektifikace

C401 - Záparová kolona – 18 pater, nerez	1 ks
C402 - Epyratér +vnější vařák – 40 pater, nerez	1 ks
C403 - Rektifikační kolona – 72 pater, nerez	1 ks
E404 - Přehříváč zápany – tr. výměník, nerez	1 ks
E405 - Kondenzátor záparové kolony, deskový, nerez	2 ks
E406 - Kondenzátor epyratéru, deskový, nerez	3 ks
E407 - Kondenzátor rektifikační kolony, deskový, nerez	4 ks
E408 - Chladič jemného lihu, deskový, nerez	2 ks
E409 - Chladič úkapu, deskový, nerez	1 ks
E410 - Chladič dokapu, deskový, nerez	1 ks
E411 - Chladič technického lihu, deskový, nerez	1 ks
E412 - Chladič přiboudliny, deskový, nerez	1 ks
Z413 - Dekantér přiboudliny 200 x 1200 mm, nerez/sklo	1 ks
H414 - Zásobník surového lihu 1,9 m ³ , 1 270 x 1 500 mm, nerez	1 ks
H415 - Regulátor nátoku lihu, nerez	1 ks
H416 - Vařák rektifikační kolony, trubkový, nerez	1 ks
H417 - Najížděcí nádrž ref. lihu 200 l, nerez	1 ks
P418 - Čerpadlo membránové, najíždění lihu, nerez	1 ks
H419 - Provozní nádrž na výpalky 3 m ³ , nerez	1 ks
P420 - Čerpadlo výpalků	1 ks
P421 - Blok EPRUVET	1 ks
P422 - ZEHR – jemný líc	1 ks
P423 - ZEHR – technický líc	1 ks

5. Skladování lihu

H501 - Zásobník raf. lihu 25m ³ , 2 600 x 4 600 mm, nerez	5 ks
H502 - Zásobník raf. lihu 25m ³ , 2 600 x 4 600 mm, nerez	1 ks
H503 - Zásobník tech. lihu 25m ³ , 2 600 x 4 600 mm, nerez	1 ks
H504 - Zásobník bezvodého lihu 2,5m ³ , nerez	1 ks
H505 - Zásobník bezvodého lihu 28m ³ , 2 600 x 5 000 mm, nerez	2 ks
H506 - Tenzometrické váhy	1 ks
P511 - Čerpadlo stáček, jemný líc, nerez	1 ks
P513 - Čerpadlo stáček, technický líc, nerez	1 ks
P515 - Čerpadlo stáček, bezvodý líc, nerez	1 ks

6. Sklad výpalků a lútrové vody

E602 - Chladič odpadní vody, nerez	1 ks
Z603 - Chladicí věž vychlazovací jímky SAV 16	1 ks
Z604 - Chladicí věž rektifikace SAV 16	1 ks
Z605 - Chladicí věž chladicí vody SAV 16	1 ks
P612 - Čerpadlo vychlazovací jímky	1 ks
P613 - Čerpadlo chladicí věže	1 ks
P614 - Čerpadlo chladicí věže	1 ks

P615 - Čerpadlo chladicí věže	1 ks
-------------------------------	------

7. Vodní hospodářství

H701 - Nádrž ledové vody 25m ³ , 3 000 x 3 500 mm, plast	1 ks
H702 - Nádrž studené vody 25m ³ , 3 000 x 3 500 mm, plast	1 ks
H703 - Nádrž technologické vody 25m ³ , 3 000 x 3 500 mm, plast	1 ks
P711 - Cirkulační čerpadlo	1 ks
P712 - Cirkulační čerpadlo	1 ks
P713 - Cirkulační čerpadlo	1 ks

8. Pomocné látky a příprava

H801 - Míchací nádrž tekuc. enzymu 20 l, 200 x 500 mm, nerez	1 ks
H802 - Míchací nádrž tekuc. enzymu 20 l, 200 x 500 mm, nerez	1 ks
H803 - Míchací nádrž H ₂ SO ₄ , 20 l, 200 x 500 mm, nerez	1 ks
H804 - Mezizásobník H ₂ SO ₄ , plast	1 ks
P805 - Čerpadlo sudové na H ₂ SO ₄ , nerez	1 ks
P806 - Čerpadlo sudové cyklohexanu, nerez	1 ks
H807 - Zásobník proplachovacího roztoku, nerez	1 ks
P808 - Čerpadlo proplachovacích roztoku, nerez	1 ks
K809 - Šroubový kompresor	1 ks

9. Pomocné pobozy elektro, potrubí a armatury

Propojovací potrubí ocelové, tř. 11 a 17 včetně příslušenství a armatur
Ocelové pomocné konstrukce
Technologické plošiny
Závěsy, podpěry

10. Měření a regulace (MaR)

Hardware a software pro technologii
Dispečerská stanoviště

11. Elektročást-silnoproud

Elektorozvaděče, rozvody silnoproudu, přípojka
--

12. Výroba páry

Plynová kotelná, úpravna vody, redukční stanice
Rozdělovač a sběrač, nádrž kondenzátu, čerpadlo
Komín a odtah spalín, regulace kotle

13. Separace zápary

Separátor

14. Sušárna výpalků

Dávkovací dopravník	1 ks
Podávací šnek	1 ks

Sušárna	1 ks
Ventilátor RVE 800	1 ks
Cyklon (konstrukce)	1 ks
Odtahová šachta	1 ks
Šnekový dopravník trubkový	1 ks
Šnek moučky horní	1 ks
Šnek moučky dolní	1 ks
Pohon šneků	1 ks
Tvarovací lis Tl 600	1 ks
Nosník pro výměnu matric se zdvihacím zařízením	1 ks
Šnekový dopravník trubkový	1 ks
Elevátor EK 20	1 ks
Ventilátor VN 2-500	1 ks
Cyklon K 1000	1 ks
Stojan cyklonu	1 ks
Zásobník – výsypka	1 ks
Podpůrné ocelové konstrukce	1 ks

15. Laboratoř

Základní výbava provozní laboratoře

16. Výroba a skladování lihu

C451 - Odvodňovací kolona, nerez	1 ks
C452 - Regenerační kolona, nerez	1 ks
Z453 - Dekantér cyklohexanu, nerez	1 ks
Z454 - Dekantér, nerez	1 ks
E464 - Předehřívač lihu, nerez	1 ks
H465 - Zásobník lihu, 2,5 m ³ , 1 400 x 1 500 mm, nerez	1 ks
H466 - Regulátor nátoku lihu, 80 l, nerez	1 ks
E467 - Chladič ternární směsi, deskový, nerez	1 ks

17. Úprava odpadní vody – chlazení výpalků

Nádrž na výpalky	1 ks
Nádrž na fugát	1 ks
Dopravní čerpadlo	2 ks

18. Propojovací potrubní most

Propojovací potrubí mezi lihovary.

19. Vzduchotechnika

Ventilátory, potrubí, příslušenství

20. Šnekové dopravníky

Soubor šnekových dopravníků

21. Technické zhodnocení v roce 2010

Dle informací poskytnutých Jánem Panákem se jedná se přestavbu kolon, vybudování chlazení při rektifikaci, výměnu části čerpadel za výkonnější, rozšíření nerezových dopravních cest, vybudování vykládky melasy a vybudování rozvodů vody od tří studen.

2.3. Váznoucí nároky

2.3.1. Nemovité věci

Na nemovitých věcech váznou zástavní práva a jsou nařízeny exekuce, vše uvedeno na LV č. 846 pro k.ú. Vésky a LV č. 5372 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště.

2.3.2. Movité věci

Na movité věci je nařízena exekuce.

2.3.3. Nájemní smlouvy

Oceňovaný majetek je předmětem pronájmu. Nájemní smlouvy nebyly znalci předloženy.

2.3.4. Ostatní nároky

Nezjištěny.

3. POSUDEK

3.1. Metodologie ocenění majetkové podstaty

Jak vyplývá z kapitoly 1.6. tohoto posudku (1.6. Základ hodnoty), pro ocenění majetkové podstaty dlužníka nebude základem hodnoty cena obvyklá v pojetí platné legislativy ČR (tzn. Zák. č. 151/1997 Sb.) **nebo tržní hodnota** dle mezinárodní definice. **Ocenění předmětné majetkové podstaty bude zpracováno v úrovni tzv. likvidační hodnoty.**

Vzhledem charakteru majetku a předpokládanému způsobu prodeje majetku (viz. výše – specifický majetek, prodej majetku jako celku), nelze použít pro jeho ocenění výnosovou ani porovnávací metodu (z veřejně dostupných zdrojů nelze zjistit nabídku ani reálný prodej takového typu majetku, rovněž ve vlastní databázi prodej nebo nabídku takového typu majetku neevidujeme). **Z výše uvedených důvodů je pro ocenění použita metoda, kdy hodnota majetku je dovozena z pravděpodobnosti jeho prodeje jako celku** (vyjma části zemědělských pozemků mimo areál lihovarů a likérky, které nesouvisí s jejich provozem a které lze obchodovat samostatně) **v úrovni věcné hodnoty.**

Část zemědělských pozemků mimo areál lihovarů a likérky, které nesouvisí s jejich provozem a které lze obchodovat samostatně je oceněna metodou porovnávací.

Při ocenění majetkové podstaty znalec vycházel ze stavu k datu předcházejícímu prohlášení úpadku, tj. k 2.6.2015, avšak s přihlédnutím k vývoji majetkové podstaty v čase, tj. od 2.6.2015 do data vypracování tohoto znaleckého posudku, přičemž vymezení části majetkové podstaty dlužníka bylo předloženo znalci v zadání vypracování znaleckého posudku jeho insolvenčním správcem.

3.2. Analýza ocenění

3.2.1. Věcná hodnota majetkové podstaty

3.2.1.1. Věcná hodnota nemovitých věcí

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovité věci zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]

- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obest. prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení, v případě menšího rozsahu zahrnout jejich hodnoty do jednotkové ceny staveb hlavních.

Jednotkové ceny staveb a výpočet věcné hodnoty je proveden podle vyhlášky ministerstva financí č. 53/2016 Sb.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Seznam oceňovaných nemovitých věcí :

- 3.2.1.1.1. Budova na p.č. 3266/3
- 3.2.1.1.2. Budova na p.č. 3266/4
- 3.2.1.1.3. Hala na p.č. 3266/2
- 3.2.1.1.4. Budova na p.č. 3266/5
- 3.2.1.1.5. Hala na p.č. 3266/6
- 3.2.1.1.6. Hala na p.č. 3266/8
- 3.2.1.1.7. Hala na p.č. 3266/9
- 3.2.1.1.8. Venkovní úpravy a příslušenství
- 3.2.1.1.9. Pozemky

3.2.1.1.1. Budova na p.č. 3266/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	7,10*3,73	=	26,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	26,48 m ²	3,30 m	87,38
Součet	26,48 m²		87,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $87,38 / 26,48 = 3,30$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $26,48 / 1 = 26,48$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(7,10 \cdot 3,73) \cdot (3,30)$	=	87,39 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	87,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		87,39 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové s nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	teraco a betonové	S	100
15. Vytápění	lokální plynové	S	100
16. Elektroinstalace	220/380V	S	100
17. Bleskosvod	proveden	S	100
18. Vnitřní vodovod	jen studené vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	provedena do areálové kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	proveden	S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umývadlo	S	100

24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8457

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1692
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8457
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 166,49
Plná cena: 87,39 m ³ * 5 166,49 Kč/m ³	=	451 499,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 46 / 80 = 57,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 57,5 \% / 100)$

* 0,425

Budova na p.č. 3266/3

= **191 887,31 Kč**

3.2.1.1.2. Budova na p.č. 3266/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	19,00*8,30	=	157,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	157,70 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(19,00*8,30)*(2,30)$	=	362,71 m ³
Zastřešení	$19,00*8,30*(0,60+2,72/2)$	=	309,09 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	362,71 m ³
Zastřešení	Z	309,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		671,80 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	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100

3. Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové hladké s nátěrem	S	100
9. Vnější obklady	neprovedeny	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické v koupelně a kuchyni	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
14. Podlahy obytných místností	vlasy, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramické	S	100
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	220/380V	S	100
18. Bleskosvod	proveden	S	100
19. Rozvod vody	rozvod T+S vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	jen přípojka	S	100
22. Kanalizace	do jímky na vyvážení	S	100
23. Vybavení kuchyně	dřez	P	100
24. Vnitřní vybavení	WC, vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10

23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,52
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9252

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9252
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 534,04
Plná cena: 671,80 m ³ * 4 534,04 Kč/m ³	=	3 045 968,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 80 = 57,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 57,5 % / 100)	= 0,425
Budova na p.č. 3266/4	= 1 294 536,43 Kč

3.2.1.1.3. Hala na p.č. 3266/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	18,25*51,60	= 941,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	941,70 m ²	6,40 m	6 026,88
Součet	941,70 m²		6 026,88

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 026,88 / 941,70	= 6,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	941,70 / 1	= 941,70 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	(18,25*51,60)*(6,40)	= 6 026,88 m ³

$$\text{Zastřešení} \quad (18,25 \cdot 51,60) \cdot (2,00/2) + (2,00 \cdot 2,50 \cdot 18,25) = 1\,032,95 \text{ m}^3$$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	6 026,88 m ³
Zastřešení	Z	1 032,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 059,83 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	železobetonové vazníky, střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové s nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220/380	S	100
17. Bleskosvod	osazen	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	ventilátory na odvětrání - nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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

6. Klempířské konstrukce	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	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
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					82,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8200

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,88	46	100	46,00	6,8448
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	35,74	46	100	46,00	16,4404
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,42	46	100	46,00	6,1732
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,54	46	50	92,00	3,2568
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	46	50	92,00	0,7820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,44	46	50	92,00	6,8448
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,02	46	50	92,00	3,6984
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,80	46	50	92,00	2,5760
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,24	46	50	92,00	4,8208
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,85	46	50	92,00	5,3820
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,73	46	50	92,00	5,2716
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	46	50	92,00	0,4508
Opotřebení:										62,5 %

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):	*	0,9270
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7375
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8200
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 992,80
Plná cena: 7 059,83 m ³ * 1 992,80 Kč/m ³	=	14 068 829,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % /100)	*	0,375
Hala na p.č. 3266/2	=	5 275 810,96 Kč

3.2.1.1.4. Budova na p.č. 3266/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	10,90*6,65+3,00*4,90	= 87,19
1.NP	(56,40*24,75- (5,85*3,00+5,85*30,55)+4,80*2,45+4,05*1+1,20*1,20)	= 1 216,88
2.NP	(42,25*18,90+2,45*4,80+4,05*1,00+1,20*1,20)	= 815,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	87,19 m ²	3,35 m	292,09
1.NP	1 216,88 m ²	3,60 m	4 380,77
2.NP	815,78 m ²	3,60 m	2 936,81
Součet	2 119,85 m²		7 609,67

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 609,67 / 2 119,85	= 3,59 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 119,85 / 3	= 706,62 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.PP	(10,90*6,65+3,00*4,90)*(3,35)	= 292,07 m ³
1.NP	((56,40*24,75- (5,85*3,00+5,85*30,55)+4,80*2,45+4,05*1+1,20*1,20))*(3,60)	= 4 380,78 m ³
2.NP	((42,25*18,90+2,45*4,80+4,05*1,00+1,20*1,20))*(3,60)	= 2 936,79 m ³
Vrchní stavba	4,50*7,00*7,00+6,95*4,05*12,00+1,20*1,20*3,00	= 562,59 m ³
Zastřešení	18,90*42,25*(0,30+2,20/2)+18,90*14,15*(1,55+1,95/2)	= 1 793,21 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	292,07 m ³
1.NP	NP	4 380,78 m ³
2.NP	NP	2 936,79 m ³
Vrchní stavba	NP	562,59 m ³
Zastřešení	Z	1 793,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 965,44 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	S	75
1. Základy vč. zemních prací	z roku 2000	S	25
2. Svislé konstrukce	zděné s podpůrnými sloupy	S	67
2. Svislé konstrukce	z roku 2000	S	33
3. Stropy	železobetonové	S	50
3. Stropy	z roku 2000	S	50
4. Krov, střecha	příhradové vazníky	S	67
4. Krov, střecha	z roku 2000	S	33
5. Krytiny střech	živičná a plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné hladké	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	z roku 2000	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové s nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické ve výrobních prostorách a hygienických místnostech	S	100
10. Schody	betonové	S	75
10. Schody	z roku 2000	S	25
11. Dveře	dřevěné a požární	N	33
11. Dveře	z roku 2000	N	67
12. Vrata	sekční a plechová	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	betonové, keramické dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední plynové	S	100
16. Elektroinstalace	220/380V	S	100
17. Bleskosvod	proveden	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	provedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	z kotle ústředního vytápění	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadla, sprchy	S	100
24. Výtahy	nákladní	S	100
25. Ostatní	rozvody vody k hydrantům, kontrolní čidla na únik metanolu apod.	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	75	1,00	6,23
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	25	1,00	2,08
2. Svislé konstrukce	S	21,40	67	1,00	14,34
2. Svislé konstrukce	S	21,40	33	1,00	7,06
3. Stropy	S	11,30	50	1,00	5,65
3. Stropy	S	11,30	50	1,00	5,65
4. Krov, střecha	S	6,20	67	1,00	4,15
4. Krov, střecha	S	6,20	33	1,00	2,05
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	50	1,00	2,90
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	50	1,00	2,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	75	1,00	2,33
10. Schody	S	3,10	25	1,00	0,78
11. Dveře	N	3,20	33	1,54	1,63
11. Dveře	N	3,20	67	1,54	3,30
12. Vrata	N	0,30	100	1,54	0,46
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní	N	5,20	100	1,54	8,01
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					107,53
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0753

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	75,00	1,00	6,23	5,79	46	100	46,00	2,6634
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	25,00	1,00	2,08	1,93	16	100	16,00	0,3088
2. Svislé konstrukce	S	21,40	67,00	1,00	14,34	13,33	46	100	46,00	6,1318
2. Svislé konstrukce	S	21,40	33,00	1,00	7,06	6,56	16	100	16,00	1,0496
3. Stropy	S	11,30	50,00	1,00	5,65	5,25	46	100	46,00	2,4150
3. Stropy	S	11,30	50,00	1,00	5,65	5,25	16	100	16,00	0,8400

4. Krov, střecha	S	6,20	67,00	1,00	4,15	3,85	46	100	46,00	1,7710
4. Krov, střecha	S	6,20	33,00	1,00	2,05	1,91	16	100	16,00	0,3056
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,05	16	50	32,00	0,6560
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	16	50	32,00	0,1792
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,70	46	50	92,00	2,4840
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,70	16	50	32,00	0,8640
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,98	16	50	32,00	0,9536
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,74	16	50	32,00	0,2368
10. Schody	S	3,10	75,00	1,00	2,33	2,17	46	100	46,00	0,9982
10. Schody	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,73	16	100	16,00	0,1168
11. Dveře	N	3,20	33,00	1,54	1,63	1,52	46	50	92,00	1,3984
11. Dveře	N	3,20	67,00	1,54	3,30	3,07	16	50	32,00	0,9824
12. Vrata	N	0,30	100,00	1,54	0,46	0,43	16	50	32,00	0,1376
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,45	16	50	32,00	2,3840
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,70	16	50	32,00	0,8640
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,53	16	50	32,00	1,1296
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	5,95	16	50	32,00	1,9040
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	16	50	32,00	0,0896
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,05	16	50	32,00	0,6560
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,86	16	50	32,00	0,5952
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,58	16	50	32,00	0,5056
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,70	16	50	32,00	0,8640
24. Výtahy	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,93	16	50	32,00	0,2976
25. Ostatní	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,45	16	50	32,00	2,3840
Opotřebení:										36,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9293
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8850
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0753
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 872,30
Plná cena: 9 965,44 m ³ * 4 872,30 Kč/m ³	=	48 554 613,31 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,2 % /100)	*	0,638

Budova na p.č. 3266/5 = **30 977 843,29 Kč**

3.2.1.1.5. Hala na p.č. 3266/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala :	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	17,00*18,45	=	313,65
	17,00*6,00	=	102,00
	11,57*12,00	=	138,84
	5,43*12,00	=	65,16
	10,20*12,00	=	122,40
	6,80*12,00	=	81,60
	17,00*12,45	=	211,65
2.NP	11,57*12,00	=	138,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	313,65	5,70	5,70	1 787,81
	102,00	4,76	5,70	581,40
	138,84	3,60	5,70	791,39
	65,16	6,40	5,70	371,41
	122,40	10,00	5,70	697,68
	81,60	20,90	5,70	465,12
	211,65	7,10	5,70	1 206,41
2.NP	138,84	2,80	2,80	388,75
Součet	1 174,14			6 289,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

$$\text{PVP} = 6\,289,96 / 1\,174,14 = 5,36 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$\text{PZP} = 1\,174,14 / 2 = 587,07 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(17,00*18,45)*(6,20)	=	1 944,63 m ³
	(17,00*6,00)*(5,26)	=	536,52 m ³
	(11,57*12,00)*(4,10)	=	569,24 m ³
	(5,43*12,00)*(6,90)	=	449,60 m ³
	(10,20*12,00)*(10,50)	=	1 285,20 m ³
	(6,80*12,00)*(21,40)	=	1 746,24 m ³
	(17,00*12,45)*(7,60)	=	1 608,54 m ³
2.NP	(11,57*12,00)*(2,80)	=	388,75 m ³
Zastřešení	17,00*18,45*(0,80+1,55/2)+17,00*6,00*(1,74+1,55/2)+17,00*12,00*(0,30+1,55/2)+10,20*12,00*(0,40+1,50/2)+6,80*12,00*1,40/2+17,00*12,45*(0,80+1,55/2)	=	1 501,06 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 944,63 m ³
	NP	536,52 m ³
	NP	569,24 m ³
	NP	449,60 m ³
	NP	1 285,20 m ³
	NP	1 746,24 m ³
	NP	1 608,54 m ³
2.NP	NP	388,75 m ³
Zastřešení	NP	1 501,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 029,78 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	žb. piloty, žb. základová deska	N	100
2. Svislé konstrukce	žb. tyčové s vyzdívkou	S	100
3. Stropy	v části betonové, v části jen kazetový podhled, v části bez stropů	P	100
4. Krov, střecha	sedlová, ocelové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové s nátěrem, keramický sokl	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	ocelové a betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné a plechové	S	100
12. Vrata	sekční	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramické, betonové	S	100
15. Vytápění	ústřední plynové	S	100
16. Elektroinstalace	220/380 V	S	100
17. Bleskosvod	osazen	S	100
18. Vnitřní vodovod	T+S voda, technologická voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	provedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	sprcha, umývadlo, WC mísa, úklidová mísa	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	hydranty, čidla úniku lihu apod.	N	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	9,40	100	1,54	14,48
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,90	100	1,54	10,63
Součet upravených objemových podílů					108,43
Koeficient vybavení K_4 :					1,0843

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9312
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,8224
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0843
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,35
Plná cena: 10 029,78 m ³ * 2 827,35 Kč/m ³	=	28 357 698,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 100 = 12,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)

* 0,880

Hala na p.č. 3266/6

= 24 954 774,66 Kč

3.2.1.1.6. Hala na p.č. 3266/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: J. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	17,00*60,90	= 1 035,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 035,30 m ²	6,75 m	6 988,28
Součet	1 035,30 m ²		6 988,28

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 6 988,28 / 1 035,30 = 6,75 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 035,30 / 1 = 1 035,30 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(17,00*60,90)*(7,25)	=	7 505,93 m ³
Zastřešení	17,00*60,90*1,70/2	=	880,01 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	7 505,93 m ³
Zastřešení	Z	880,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 385,94 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové piloty a základová deska	N	100
2. Svislé konstrukce	žb. sloupy s vyzdívkou	S	100
3. Stropy	kazetový podhled	P	100
4. Krov, střecha	sedlová, ocelové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové s nátěrem, obklad soklu	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	sekční	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	litá podlaha	N	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220/380	S	100
17. Bleskosvod	osazen	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	hydrant, elektrorozvodna	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	12,20	100	1,54	18,79
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
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	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	N	4,80	100	1,54	7,39
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
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	N	6,20	100	1,54	9,55

Součet upravených objemových podílů	108,38
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0838

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9264
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7148
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0838
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 368,44
Plná cena: 8 385,94 m ³ * 2 368,44 Kč/m ³	=	19 861 595,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 100 = 12,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	= 0,880
Hala na p.č. 3266/8	= 17 478 204,24 Kč

3.2.1.1.7. Hala na p.č. 3266/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	17,00*60,90	= 1 035,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 035,30 m ²	6,95 m	7 195,34
Součet	1 035,30 m²		7 195,34

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 195,34 / 1 035,30	= 6,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 035,30 / 1	= 1 035,30 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	(17,00*60,90)*(6,95+1,70/2)	= 8 075,34 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	8 075,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 075,34 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 pásy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové s vyzdívkou	S	60
2. Svislé konstrukce	z roku 2004	S	40
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	sedlová z ocelových vazníků	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky původní části	S	30
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	70
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	plastová ve štítové zdi, jinak ocelová jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220/380 V	S	100
17. Bleskosvod	osazen	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	60	1,00	17,58
2. Svislé konstrukce	S	29,30	40	1,00	11,72
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	30	1,00	1,83
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	70	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
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

77,73

Koeficient vybavení K_4 :

0,7773

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	15,69	46	100	46,00	7,2174
2. Svislé konstrukce	S	29,30	60,00	1,00	17,58	22,62	46	100	46,00	10,4052
2. Svislé konstrukce	S	29,30	40,00	1,00	11,72	15,08	12	100	12,00	1,8096
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	14,15	46	100	46,00	6,5090
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,73	46	50	92,00	3,4316
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,90	46	50	92,00	0,8280
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	30,00	1,00	1,83	2,35	46	50	92,00	2,1620
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,25	46	50	92,00	3,9100
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,96	46	50	92,00	2,7232
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,53	46	50	92,00	5,0876
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,18	46	50	92,00	5,6856
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,05	46	50	92,00	5,5660
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,51	46	50	92,00	0,4692
Opotřebení:										55,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 599,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 1,0750

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9264

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:

* 0,7029

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,7773

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

*	1,0000
*	2,0680
=	1 799,24
=	14 529 474,74 Kč
*	0,442

Plná cena: 8 075,34 m³ * 1 799,24 Kč/m³
 Koeficient opotřebení: (1- 55,8 % /100)

Hala na p.č. 3266/9

= **6 422 027,84 Kč**

3.2.1.1.8. Venkovní úpravy a příslušenství

Venkovní úpravy a příslušenství tvoří drobné stavby (ocelové přístřešky příjmové koše, drobné stavby pro hospodářská zvířata u domku, rozestavěná stavba ČOV, mostní váha), tři studny na vlastních pozemcích (dvě studny jsou situovány v severovýchodní části areálu, jedna studna v západní části areálu za likérkou) , trafostanice a venkovní úpravy (veřejné i vnitroareálové přípojky elektro,vody, kanalizace, plynu, přípojky vody ke studnám, dvě jímky na vyvážení, oplocení se vstupy, zpevněné plochy). Hodnota venkovních úprav byla odhadnuta s ohledem na jejich rozsah procentem z věcné hodnoty staveb, a to ve výši 5%.

Věcná hodnota staveb: **86 595 083 Kč**

Výpočet: 86 595 083 * 5% = 4 329 754

Věcná hodnota: 4 329 754 Kč

3.2.1.1.9. Pozemky

Pro účely ocenění jsou pozemky dle možnosti využití rozděleny do dvou skupin:

1. Pozemky v územním plánu s využitím jako zemědělské plochy a plochy krajinné zeleně
2. Pozemky v územním plánu vedené s využitím jako výrobní plochy nebo plochy dopravní infrastruktury

Hodnota pozemků je stanovena porovnáním.

3.2.1.1.9.1. Pozemky v územním plánu s využitím jako zemědělské plochy a plochy krajinné zeleně

P.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště		
3263/19	orná půda	673
3263/78	orná půda	410
3264/1	ostatní plocha, jiná plocha	374
3265/9	vodní plocha	218
3270/2	ostatní plocha, jiná plocha	1 396
3270/3	ostatní plocha, jiná plocha	433
3270/4	ostatní plocha, jiná plocha	143
3270/5	ostatní plocha, jiná plocha	34
3270/6	ostatní plocha, jiná plocha	77
3271/3	orná půda	1 395
3271/4	orná půda	1 430
3271/5	orná půda	48

3271/6	orná půda	16
3271/14	orná půda	7
3271/16	orná půda	448
3271/21	orná půda	394
3271/31	orná půda	663
3848/19	ostatní plocha, ostatní komunikace	19
k.ú. Vésky		
660	orná půda	581
	CELKEM	8 759

Četnost prodeje zemědělských pozemků byla až do roku 2004 v předmětném a okolních regionech poměrně nízká, přičemž předmětem obchodů byly převážně pozemky v areálu farem – hlavně při převodech pozemků z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví samostatně hospodařících rolníků event. společností zabývajících se zemědělstvím. Od roku 2004 prakticky ve všech oblastech četnost prodeje zemědělských pozemků narůstá. Předpokládá se, že v budoucnu bude pokračovat zájem o koupi zemědělských pozemků hlavně ze strany samostatně hospodařících rolníků a zemědělských a rolnických družstev (tam, kde uvedené subjekty hospodaří na pronajatých pozemcích ve vlastnictví fyzických osob). Tento trend se v současné době potvrzuje a v regionu Jižní Moravy dochází ze strany zemědělských podniků (i soukromých zemědělců) k výkupu zemědělských pozemků od drobných vlastníků, přičemž ceny zemědělských pozemků mají v posledních letech stoupající tendenci.

V předmětné lokalitě nemáme ve vlastní databázi zaregistrovaný prodej pozemků. Při porovnání tedy vycházíme z obchodovaných cen zemědělských pozemků v regionu Slovácka, kde se ceny v posledním období pohybují v intervalu od 10 do 15 Kč/m² (pro srovnání – dle údajů Farmy.cz se zemědělská půda se v roce 2015 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 13–23 Kč/m², přičemž u skutečně nejvyšších pozemků orné půdy v lokalitách s vysokou konkurencí pak až za ceny přesahující 30 Kč/m²; průměrná tržní cena zemědělských pozemků v roce 2015 byla 16,46 Kč/m²). Nezemědělské pozemky (ostatní plocha – nezpevněné polní komunikace, lesní pozemky, pozemky vodních toků apod.) jsou obvykle obchodovány spolu se zemědělskými v průměrné ceně zemědělských pozemků V současné době převažují prodeje zemědělských pozemků v úrovni bonity nebo i nad horní hranici výše uvedeného cenového rozpětí, u méně bonitních pozemků až na dvojnásobku. Celkový trend cen zemědělských pozemků je jejich růst, zejména v místech, kde dochází ke spekulativnímu výkupu zemědělských pozemků.

Z důvodu velikosti i kvality předmětných pozemků, s ohledem na realizované prodeje a skutečnosti, že realizované ceny zemědělských pozemků mají v posledních dvou letech rostoucí tendenci, dovozujeme hodnotu pozemků porovnáním ve výši 15,00 Kč/m². Tuto hodnotu považujeme s ohledem na kvalitu pozemků a výše uvedené skutečnosti za reálnou a dosažitelnou.

$$8\,759\text{ m}^2 \times 15,00\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{131\,385,-\text{ Kč}}$$

3.2.1.1.9.2. Pozemky v územním plánu vedené s využitím jako výrobní plochy nebo plochy dopravní infrastruktury

P.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Využití
k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště			
3266/1	ostatní plocha, jiná plocha	7 358	plocha uvnitř areálu
3266/2	zastavěná plocha a nádvoří	969	zastavěno halou
3266/3	zastavěná plocha a nádvoří	24	zastavěno vrátnicí
3266/4	zastavěná plocha a nádvoří	1 275	zastavěno domkem
3266/5	zastavěná plocha a nádvoří	1 257	zastavěno budovou
3266/6	zastavěná plocha a nádvoří	1 040	zastavěno halou
3266/7	zastavěná plocha a nádvoří	144	zastavěno rozestavěnou ČOV
3266/8	zastavěná plocha a nádvoří	1 040	zastavěno halou
3266/9	zastavěná plocha a nádvoří	1 039	zastavěno halou
3267/1	ostatní plocha, manipulační plocha	399	volná plocha před regul. stanicí
3268	ostatní plocha, ostatní komunikace	144	tvoří vjezd do areálu
	CELKEM	14 689	

Porovnání je provedeno s realizovanými a nabídkovými cenami stavebních pozemků v regionu Uherského Hradiště.

Realizované ceny pozemků z vlastní databáze :

V letech 2014 – 2016 se ceny pozemků v areálech stávajících i bývalých zemědělských farem (v současnosti již ve většině farem převládá spíše průmyslová činnost – výroba a skladování a územních plánech obcí jsou i takto zařazeny) pohybují od 100 do 350,- Kč/m², přičemž vyšší ceny jsou dosahovány v lokalitách v bezprostřední blízkosti Uherského Hradiště a Uherského Brodu, nižší pak ve farmách menších obcí.

Současné nabídkové ceny z realitní inzerce :

Nabídky prodeje stavebních pozemků pro komerční účely v okolí do 5 km od Uherského Hradiště se pohybují v cenovém rozpětí od 100 do 1 000,- Kč/m². Míru relevance inzerovaných cen je ale nutno korigovat jistým rizikem degradace ceny, vycházejícím z empiricky vypočítaných skutečností, že úroveň nabídkových cen je obvykle vyšší než u cen reálně dosažených. Strategii nabízejícího je vytvoření prostoru pro jednání, navýšením nad očekávanou dosaženou částku. Dle odborné zkušenosti se rozdíl inzerovaných a reálně dosažených cen u standardních případů liší mnohdy až o 20%. Výše uvedený interval by se pak pohyboval od v rozptylu 80,- Kč/m² až 800,- Kč/m².

Rozhodujícími cenotvorným aspektem pro stanovení hodnoty pozemku je jeho využitelnost, která je dána především tvarem, mírou svažitosti, vybaveností inženýrskými sítěmi, přístupností a atraktivitou polohy.

Oceňované pozemky jsou rovinaté, uvnitř areálu, případně tvoří přístup k areálu farmy, jsou z části zastavěny objekty lihovaru a likérky, mají možnost napojení na veškeré veřejné sítě vyjma kanalizace, v územním plánu města vedeny jako plochy pro výrobu a skladování nebo plochy dopravní infrastruktury.

Na základě posouzení výše uvedených skutečností, se zohledněním zejména polohy, velikosti, tvaru, zasíťování, přístupnosti a míry využitelnosti pozemků dovozujeme jejich hodnotu ve výši **400,- Kč/m²**.

$$14\,689\text{ m}^2 \times 400,00\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{5\,875\,600,-\text{ Kč}}$$

3.2.1.1.9.3. Rekapitulace hodnoty pozemků

Název	Hodnota [Kč]
Pozemky v územním plánu s využitím jako zemědělské plochy a plochy krajinné zeleně	131 385
Pozemky v územním plánu vedené s využitím jako výrobní plochy nebo plochy dopravní infrastruktury	5 875 600
CELKEM (všechny pozemky)	6 006 985

Jak vyplývá z kapitoly 1.6. tohoto posudku (1.6. Základ hodnoty), předpokládáme prodej předmětného majetku jako celku, vyjma části zemědělských pozemků mimo areál lihovaru a likérky, které nesouvisí s jejich provozem a které lze obchodovat samostatně.

Do samostatně obchodovatelných pozemků nejsou (vyjma pozemků tvořící vlastní areál a pozemků dopravní infrastruktury směrem ke státní komunikaci) zahrnuty i pozemky p.č. 3264/1, 3271/4, 3271/3, 3270/4, 3270/3, 3271/5, 3270/5 a 3271/6 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště (pozemky všechny pozemky od severního okraje areálu směrem k řece Olšavě), které jsou sice vedeny v územním plánu města jako plochy zemědělské, jsou na nich všech dvě studny, vede přes ně vodovodní potrubí od studen do areálu a tvoří přirozené prodloužení areálu směrem k řece Olšavě. Rovněž do těchto pozemků není zahrnut pozemek p.č. 660 v k.ú. Věsky, který je sice zemědělským pozemkem, k jeho hranici však vede přípojka kanalizace a do budoucna nelze za jistých podmínek vyloučit napojení areálu na veřejnou kanalizaci ve Věskách.

Samostatně obchodovatelné pozemky :

P.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	[Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště				
3263/19	orná půda	673	15	10 095
3263/78	orná půda	410	15	6 150
3265/9	vodní plocha	218	15	3 270
3270/6	ostatní plocha, jiná plocha	77	15	1 155
3271/14	orná půda	7	15	105
3271/16	orná půda	448	15	6 720
3271/21	orná půda	394	15	5 910
3271/31	orná půda	663	15	9 945
3848/19	ostatní plocha, ostatní komunikace	19	15	285
	CELKEM	2 909		43 635

Tyto pozemky jsou situovány mimo areál lihovaru a jsou obchodovatelné nezávisle na areálu.

Z tohoto důvodu nejsou tyto pozemky s ohledem na metodiku ocenění zahrnuty do rekapitulace hodnoty pozemků pro účely prodeje areálu jako celku a jsou k hodnotě areálu v závěrečné rekapitulaci hodnoty majetkové podstaty přičteny samostatně jako samostatně obchodovatelné pozemky.

Upravená rekapitulace hodnoty pozemků :

Název	Hodnota [Kč]
Pozemky v územním plánu s využitím jako zemědělské plochy a plochy krajinné zeleně	87 750
Pozemky v územním plánu vedené s využitím jako výrobní plochy nebo plochy dopravní infrastruktury	5 875 600
CELKEM (pozemky související s provozem areálu)	5 963 350

3.2.1.1.10. Rekapitulace věcné hodnoty nemovitých věcí

Název	Věcná hodnota [Kč]
Budova na p.č. 3266/3	191 887
Budova na p.č. 3266/4	1 294 536
Hala na p.č. 3266/2	5 275 811
Budova na p.č. 3266/5	30 977 843
Hala na p.č. 3266/6	24 954 775
Hala na p.č. 3266/8	17 478 204
Hala na p.č. 3266/9	6 422 027
Venkovní úpravy a příslušenství	4 329 754
Pozemky	5 963 350
CELKEM	96 888 187

Věcná hodnota nemovitých věcí je po zaokrouhlení 96 888 000,- Kč.

3.2.1.2. Věcná hodnota movitých věcí

3.2.1.2.1. Metodika ocenění

Životnost

Schopnost zařízení plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému údržby a oprav.

Údržba

Souhrn činností, zajišťujících technickou způsobilost, pohotovost a hospodárnost zařízení.

Oprava

Souhrn výkonů, jimiž se odstraňují následky opotřebení, mechanického poškození nebo výrobních vad zařízení nebo jeho dílů, opravou se obnovují správné funkce.

Renovace-obnova

Oprava, při níž je opotřebené nebo poškozené části vrácen její původní geometrický tvar a rozměr, funkční vlastnosti a životnost.

Běžná oprava (BO)

Oprava, při níž se odstraňují jednotlivé vady některého dílu zařízení výměnou za nové, opravené nebo renovované, často bez celkové demontáže.

Celková oprava (CO)

Obnova původních technických vlastností celku a skupin výměnou všech vadných - opotřebovaných dílů za nové, opravené nebo renovované.

Generální oprava (GO)

Oprava celková, spočívající v úplné demontáži zařízení na díly až součásti a ve výměně vadných za náhradní.

Technická hodnota zařízení (TH)

Zbytek projektovaného technického života zařízení ke dni hodnocení a ocenění v porovnání se zařízením továrně novým (TH = 100%) a jeho prognózovanou životností.

Výchozí technická hodnota (VTH)

Technická hodnota nového zařízení nebo po generální opravě ve vztahu k technické hodnotě zařízení továrně nového. Pro účely ocenění se stanovuje u zařízení takto :

- továrně nových TH = 100%
- po GO ve specializované opravě nebo ve výrobním závodě TH = 90%
- po GO jiným způsobem TH = 80%
- po GO pod standardní úrovní TH = do 80%
- po modernizaci a zvýšení užitečných vlastností a parametrů TH = nad 100%

Výchozí cena (VCS)

Reprodukční cena zařízení, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného zařízení v době oceňování (Zák.č. 563/91Sb., odst.4,§25).

- a) zařízení je dostupné na trhu : VCS = PC
- b) zařízení není dostupné na trhu, pak se VCS stanoví : - cenovým porovnáním
- cenovým přepočtem historické PC
- c) zařízení je zahraniční výroby : VCS se stanoví přepočtem měny kurzem „valuty střed“ k datu ocenění, PC bez daně + clo

Věcná hodnota (VH)

Technická hodnota vyjádřená v Kč. VCS se vynásobí vypočtenou TH, odvozenou od základní amortizace, VTH a technického stavu, zjištěného při prohlídce zařízení.

Základní amortizace (ZA)

Snížení technického života zařízení v %, stanovený podle amortizačních stupnic nebo křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování zařízení.

Doba provozu (DP)

Počet roků od uvedení zařízení do provozu k datu hodnocení a ocenění nebo od roku následujícího po zjištěném roku výroby. Doba provozu od GO se stanovuje obdobně, TH po GO dle rozsahu a způsobu GO.

Pořizovací cena (PC)

Cena pořízení, vstupní cena předmětu, tj. skutečně vynaložené finanční prostředky na pořízení zařízení.

Základní amortizace (ZA) je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování.

Amortizační křivky jsou stanoveny pro životnosti 5-25 roků a respektují níže uvedené vztahy :

- rychlejší pokles TH v prvních letech užití, který odpovídá lineární odpisové sazbě
- mírnější pokles o 10 - 30 % TH, sledující stáří a opotřebení při dobré a pravidelné údržbě
- pokles v závěrečném období využívání se zohledněním potíží při zajišťování servisu, ND a oprav a současně zvýšení požadavků na rozsah a četnost oprav

Rozhodujícím pro určení ZA je stanovení životnosti, tj. délky středního technického života.

Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu (DP) a životnosti a skutečného stavu k datu hodnocení, který je určen koeficientem (k). Stav lepší než úměrný je určen přírážkou (+P), stav horší srážkou (-S).

Technická hodnota (TH%) je určena :

$$TH (\%) = \frac{VTH \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)}{10^4}$$

VTH - Výchozí technická hodnota - 100%, po GO 80 - 90%

ZA - Základní amortizace

PS - Přirážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu při prohlídce

Výchozí cena (VCS) je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného, nebo srovnatelného majetku v době oceňování.

Výchozí cena se stanoví :

a.) Cenovým porovnáním.

b.) Přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem.

c.) Při použití pořizovací ceny v zahraniční měně, je nutno provést přepočtem měny kurzem k datu ocenění. Pořizovací cena se uvádí bez daně a se clem.

VCS je stanovena znalcem z PC s využitím dostupných podkladů přepočtem na cenovou úroveň v době hodnocení. U souboru bez dostupných podkladů je PC stanovena odborným technickým odhadem, resp. cenovou kalkulací.

Na cenovou úroveň roku hodnocení a ocenění jsou takto vypočtené výchozí ceny korigovány koeficientem průměrného růstu průmyslových výrobků v ČR v příslušném období dle statistických údajů ČSSÚ.

Do VCS není obvykle zahrnuta daň z přidané hodnoty (DPH).

Obecně lze psát následující vztah :

$$VCS = PC \times K$$

kde :

VCS - výchozí cena pro stávající rok

PC - pořizovací cena v roce pořízení

K - koeficient přepočtu cenového růstu průmyslových výrobků v určitém časovém intervalu (dle cenového vývoje průmyslových výrobků)

Věcná hodnota (VH) je vyjádřením skutečné technické hodnoty (TH) k datu hodnocení a ocenění a obecně se určí vynásobením VCS dle vztahu :

$$VH (K\check{c}) = \frac{VCS (K\check{c}) \times TH (\%)}{100}$$

3.2.1.2.2. Ocenění movitých věcí

Údržba a opravy

Na oceňovaném zařízení byla během provozu prováděna pravidelná údržba a opravy. Opravy drobnějšího charakteru byly prováděny vlastními silami, větší opravy byly prováděny specializovanou servisní firmou. Případné investice do jednotlivých strojů a zařízení (souborů) jsou uvedeny v popisu technologie (kap. 2.2.2..tohoto posudku). Údržbu lze celkově hodnotit jako výbornou.

Technická prohlídka, funkční a provozní zkouška

Prohlídka oceňované technologie byla provedena znalcem ve dnech 25.7. a 26.7.2016. Prohlídkou byla ověřena kompletnost, funkčnost a provozuschopnost oceňované technologie. Při prohlídce byla provedena identifikace jednotlivých strojů a zařízení (případně provozních souborů). Posouzen byl skutečný stav, rozsah opotřebení i potřeba případných oprav. Byl stanoven stupeň opotřebení a porovnán se stavem nového zařízení a technickým stavem úměrným stáří a době provozu. Oceňovaná technologie je ve výborném stavu, podstatně lepším, než odpovídá její stáří.

Hodnocení technického stavu je zohledněno v tabulkové části posudku v amortizaci.

Zvláštní příslušenství

Základní výbava a příslušenství je součástí každé oceňované položky (provozního souboru) a je tedy zahrnuta v jejich výchozí ceně. Zvláštní příslušenství oceňované technologie nemá.

3.2.1.2.2.1. Stanovení výchozí ceny movitých věcí

Vzhledem k tomu, že znalci nebyly předloženy žádné účetní doklady, ze kterých by se daly dohledat pořizovací ceny jednotlivých strojů a zařízení, provozních souborů nebo technického zhodnocení, stejně jako jejich stáří, vycházíme při zjišťování těchto údajů z prohlídky technologie, z údajů zjištěných ze starších znaleckých posudků a z informací jednatele a společníka společnosti SLOVLÍKÉR CZ, s.r.o., p. Jána Panáka.

Stanovení výchozí ceny technologie likérky (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie likérky)

Výchozí ceny jednotlivých strojů a zařízení vychází z nabídkových cen obdobných nebo stejných strojů a zařízení (ABC Kovopit-engineering, spol. s r.o., TENEZ a.s., KOVO PRUDÍK Břeclav-Ladná, BOTTLING PRINTING s.r.o. a PZK Keramika Poštorná, a.s.). Tyto nabídkové ceny byly zjišťovány pro účely ocenění předmětného majetku č. 1868/2008, zpracovaného dne 25.1.2008 naší společností VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s. a znaleckého posudku č. 1092/2008, zpracovaného dne 26.2.2008 ing. Jaromírem Maňasem).

Takto zjištěné nabídkové ceny jsou na cenovou úroveň roku 2016 přepočteny pomocí koeficientů růstu cen průmyslových výrobců v ČR dle údajů Českého statistického úřadu.

Pořadové číslo	Název	Nabídková cena z roku 2008 [Kč]
1	Smaltovaný tank 10 000 l, 3 ks	1 200 000
2	Tank na líh 5000 l	80 000
3	Směšovací tank 5000 l	80 000

4	Nádrž na míchání sirupu	32 000
5	Kameninové nádoby (egalizace), 24 ks	864 000
6	Tanky na zrání lihovin 8 350 l, 4 ks	1 660 000
	Potrubní rozvody a armatury	150 000
	Čerpadla, elektromotory, servopohony	100 000
7	Myčka lahví PS-P6/110-160	1 200 000
8	Vystřikovačka láhví SC18R	250 000
9	Automatický změkčovací filtr	55 000
10	Plnicí a uzavírací monoblok SV09MF	850 000
11	Etiketovačka SR/1	750 000
12	Tiskárna INK JET LINX 4800	200 000
13	Balička S2A	120 000
14	Ovíječka EXP-M	125 000
15	Dopravníky	200 000
	Elektroinstalace, úpravy ASŘTP	20 000
	CELKEM	7 936 000

Stanovení výchozí ceny technologie lihovaru s kapacitou 2 500 l/den (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie starý lihovar)

Výchozí ceny vychází z nabídkových cen tohoto zařízení v roce 1994 (převzaty ze znaleckého posudku č. 697/99, zpracovaného dne 15.3.1999 ing. Jaromírem Maňasem – nabídkové ceny dodavatelů této technologie, společností DIO Hradec Králové spol. s r.o. a ATE spol. s r.o a ze znaleckého posudku č. 1092/2008, zpracovaného dne 26.2.2008 rovněž ing. Jaromírem Maňasem). U technického zhodnocení byla jeho výše znalci sdělena p. Jánem Panákem, společníkem a jednatelem společnosti SLOVLIKÉR ČR, s.r.o..

Takto zjištěné ceny jsou na cenovou úroveň roku 2016 přepočteny pomocí koeficientů růstu cen průmyslových výrobců v ČR dle údajů Českého statistického úřadu.

Pořadové číslo	Položka	Nabídková cena z roku 1994 nebo technické zhodnocení v příslušném roce [Kč]
1	Příjem suroviny a příprava zářary	1 406 000
	Technické zhodnocení v roce 2004	1 000 000
2	Fermentace	2 235 000
	Technické zhodnocení v roce 2007	600 000
3	Destilace a rafinace	2 311 000
	Technické zhodnocení v roce 2007	350 000
4	Skladování lihu	716 000
5	Potrubní rozvody	1 790 000
6	Elektroinstalace	1 820 000
7	Vodní hospodářství	330 000
8	ASŘTP	2 250 000
	Technické zhodnocení v roce 2004	100 000
	CELKEM	14 908 000

Stanovení výchozí ceny technologie lihovaru s kapacitou 7 500 l/den (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie nový lihovar)

Výchozí ceny vychází z pořizovacích cen jednotlivých provozních souborů z roku 2004 (převzaty ze znaleckého posudku č. 1092/2008, zpracovaného dne 26.2.2008 ing. Jaromírem Maňasem). U technického zhodnocení byla jeho výše znalci sdělena p. Jánem Panákem, společníkem a jednatelem společnosti SLOVLIKÉR ČR, s.r.o..

Takto zjištěné ceny jsou na cenovou úroveň roku 2016 přepočteny pomocí koeficientů růstu cen průmyslových výrobců v ČR dle údajů Českého statistického úřadu.

Pořadové číslo	Položka	Pořizovací cena z roku 2004 nebo technické zhodnocení v příslušném roce [Kč]
1a	Příjem a skladování obilí	6 020 000
1b	Příprava a skladování šrotu	2 000 000
2	Příprava zápary	1 650 000
3	Kvasírna	5 051 000
4	Rektifikace	4 115 000
5	Skladování lihu	5 620 000
6	Sklad výpalků a lutrové vody	4 250 000
7	Vodní hospodářství	4 800 000
8	Pomocné látky a příprava	350 000
9	Pomocné pvozy elektro, potrubí a armatury	481 000
10	Měření a regulace (MaR)	1 501 000
11	Elektročást-silnoprúd	2 552 000
12	Výroba páry	3 921 000
13	Separace zápary	910 000
14	Sušárna výpalků	3 283 000
15	Laboratoř	125 000
16	Výroba a skladování lihu	4 550 000
17	Úprava odpadní vody – chlazení výpalků	600 000
18	Propojovací potrubní most	280 000
19	Vzduchotechnika	325 000
20	Šnekové dopravníky	175 000
21	Technické zhodnocení 2010	9 000 000
	CELKEM	61 559 000

3.2.1.2.2.2. Stanovení věcné hodnoty movitých věcí

Pro zajištění a realizaci dodávky, dokompletování a montáž , instalaci, napojení, ověření, odzkoušení a zprovoznění technologie jsou vynakládány další prostředky, které jsou obvykle obtížně doložitelné (případně nejsou doložitelné vůbec). Tyto náklady se do ocenění zahrnují pomocí kompletační přírážky KPR, která se pohybuje obvykle ve výši 20 - 50% z ceny technologie. V daném případě volíme přírážku s ohledem na charakter technologie ve výši 20%.

Věcná hodnota technologie likérky (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie likérky)

Poř. číslo	Název	PC [Kč]	PC v roce	Rok výroby	Stáří [roků]	Životnost [roků]
1	Smaltovaný tank 10 000 l, 3 ks	1 200 000	2008	nezjištěn	nezjištěno	20
2	Tank na líh 5000 l	80 000	2008	1999	17	20
3	Směšovací tank 5000 l	80 000	2008	1999	17	20
4	Nádrž na míchání sirupu	32 000	2008	1999	17	20
5	Kameninové nádoby (egalizace), 24 ks	864 000	2008	2007	9	20
6	Tanky na zrání lihovin 8 350 l, 4 ks	1 660 000	2008	1992	24	20
	Potrubní rozvody a armatury	150 000	2008	1992	24	20
	Čerpadla, elektromotory, servopohony	100 000	2008	1992	24	10
7	Myčka lahví PS-P6/110-160	1 200 000	2008	2000	16	10
8	Vystřikovačka láhví SC18R	250 000	2008	2000	16	10
9	Automatický změkčovací filtr	55 000	2008	2002	14	15
10	Plnicí a uzavírací monoblok SV09MF	850 000	2008	1999	17	10
11	Etiketovačka SR/1	750 000	2008	1999	17	10
12	Tiskárna INK JET LINX 4800	200 000	2008	2002	14	5
13	Balička S2A	120 000	2008	1999	17	10
14	Ovíječka EXP-M	125 000	2008	nezjištěn	nezjištěno	10
15	Dopravníky	200 000	2008	1999	17	10
	Elektroinstalace, úpravy ASŘTP	20 000	2008	1999	17	10

Poř. číslo	Název	VTH [%]	ZA [%]	P/S [%]	TH [%]	K	VCS [Kč]	KPR [%]	VH [Kč]
1	Smaltovaný tank 10 000 l, 3 ks	100	50	0	50	0,986	1 183 200	20	709 920
2	Tank na líh 5000 l	100	50	0	50	0,986	78 880	20	47 328
3	Směšovací tank 5000 l	100	50	0	50	0,986	78 880	20	47 328
4	Nádrž na míchání sirupu	100	50	0	50	0,986	31 552	20	18 931
5	Kameninové nádoby (egalizace), 24 ks	100	50	0	50	0,986	851 904	20	511 142
6	Tanky na zrání lihovin 8 350 l, 4 ks	100	50	0	50	0,986	1 636 760	20	982 056
	Potrubní rozvody a armatury	100	50	0	50	0,986	147 900	20	88 740
	Čerpadla, elektromotory, servopohony	100	90	30	13	1,044	104 400	20	16 286
7	Myčka lahví PS-P6/110-160	100	90	30	13	1,044	1 252 800	20	195 437
8	Vystřikovačka láhví SC18R	100	90	30	13	1,044	261 000	20	40 716
9	Automatický změkčovací filtr	100	90	30	13	1,044	57 420	20	8 958
10	Plnicí a uzavírací monoblok SV09MF	100	90	30	13	1,044	887 400	20	138 434
11	Etiketovačka SR/1	100	90	30	13	1,044	783 000	20	122 148
12	Tiskárna INK JET LINX 4800	100	90	30	13	0,959	191 800	20	29 921
13	Balička S2A	100	90	30	13	1,044	125 280	20	19 544
14	Ovíječka EXP-M	100	90	30	13	1,044	130 500	20	20 358
15	Dopravníky	100	90	30	13	0,997	199 400	20	31 106
	Elektroinstalace, úpravy ASŘTP	100	90	30	13	1,044	20 880	20	3 257
CELKEM									3 031 610

Věcná hodnota technologie lihovaru s kapacitou 2 500 l/den (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie starý lihovar)

Poř. číslo	Název	PC [Kč]	PC v roce	Rok výroby	Stáří [roků]	Životnost [roků]
1	Příjem suroviny a příprava zápy	1 406 000	1994	1997	19	20
	Technické zhodnocení v roce 2004	1 000 000	2007	2007	9	20
2	Fermentace	2 235 000	1994	1997	19	20
	Technické zhodnocení v roce 2007	600 000	2007	2007	9	20
3	Destilace a rafinace	2 311 000	1994	1997	19	20

	Technické zhodnocení v roce 2007	350 000	2007	2007	9	20
4	Skladování lihu	716 000	1994	1997	19	20
5	Potrubní rozvody	1 790 000	1994	1997	19	20
6	Elektroinstalace	1 820 000	1994	1997	19	10
7	Vodní hospodářství	330 000	1994	1997	19	20
8	ASŘTP	2 250 000	1994	1997	19	10
	Technické zhodnocení v roce 2004	100 000	2007	2007	9	10

Poř. číslo	Název	VTH [%]	ZA [%]	P/S [%]	TH [%]	K	VCS [Kč]	KPR [%]	VH [Kč]
1	Příjem suroviny a příprava zápary	100	70	30	39	1,409	1 981 054	20	927 133
	Technické zhodnocení v roce 2004	100	50	0	50	1,014	1 014 000	20	608 400
2	Fermentace	100	70	30	39	1,409	3 149 115	20	1 473 786
	Technické zhodnocení v roce 2007	100	50	0	50	1,014	608 400	20	365 040
3	Destilace a rafinace	100	70	30	39	1,409	3 256 199	20	1 523 901
	Technické zhodnocení v roce 2007	100	50	0	50	1,014	354 900	20	212 940
4	Skladování lihu	100	70	30	39	1,409	1 008 844	20	472 139
5	Potrubní rozvody	100	70	30	39	1,409	2 522 110	20	1 180 347
6	Elektroinstalace	100	90	30	13	1,489	2 709 980	20	422 757
7	Vodní hospodářství	100	70	30	39	1,409	464 970	20	217 606
8	ASŘTP	100	90	30	13	1,489	3 350 250	20	522 639
	Technické zhodnocení v roce 2004	100	80	0	20	1,088	108 800	20	26 112
CELKEM									7 952 800

Věcná hodnota technologie lihovaru s kapacitou 7 500 l/den (v soupisu majetkové podstaty uvedeno jako soubor technologie nový lihovar)

Poř. číslo	Název	PC [Kč]	PC v roce	Rok výroby	Stáří [roků]	Životnost [roků]
1a	Příjem a skladování obilí	6 020 000	2004	2004	12	20
1b	Příprava a skladování šrotu	2 000 000	2004	2004	12	20
2	Příprava zápary	1 650 000	2004	2004	12	20
3	Kvasírna	5 051 000	2004	2004	12	20
4	Rektifikace	4 115 000	2004	2004	12	20
5	Skladování lihu	5 620 000	2004	2004	12	20
6	Sklad výpalků a lurové vody	4 250 000	2004	2004	12	20
7	Vodní hospodářství	4 800 000	2004	2004	12	20
8	Pomocné látky a příprava	350 000	2004	2004	12	20
9	Pomocné pvozy elektro, potrubí a armatury	481 000	2004	2004	12	20
10	Měření a regulace (MaR)	1 501 000	2004	2004	12	10
11	Elektročást-silnoproud	2 552 000	2004	2004	12	10
12	Výroba páry	3 921 000	2004	2004	12	20
13	Separace zápary	910 000	2004	2004	12	20
14	Sušárna výpalků	3 283 000	2004	2004	12	20
15	Laboratoř	125 000	2004	2004	12	10
16	Výroba a skladování lihu	4 550 000	2004	2004	12	20
17	Úprava odpadní vody – chlazení výpalků	600 000	2004	2004	12	20
18	Propojovací potrubní most	280 000	2004	2004	12	20
19	Vzduchotechnika	325 000	2004	2004	12	20
20	Šnekové dopravníky	175 000	2004	2004	12	20
21	Technické zhodnocení 2010	9 000 000	2010	2010	6	20

Poř. číslo	Název	VTH [%]	ZA [%]	P/S [%]	TH [%]	K	VCS [Kč]	KPR [%]	VH [Kč]
1a	Příjem a skladování obilí	100	65	30	46	1,087	6 543 740	20	3 572 882
1b	Příprava a skladování šrotu	100	65	30	46	1,087	2 174 000	20	1 187 004

2	Příprava zápary	100	65	30	46	1,087	1 793 550	20	979 278
3	Kvasírna	100	65	30	46	1,087	5 490 437	20	2 997 779
4	Rektifikace	100	65	30	46	1,087	4 473 005	20	2 442 261
5	Skladování lihu	100	65	30	46	1,087	6 108 940	20	3 335 481
6	Sklad výpalků a lutrové vody	100	65	30	46	1,087	4 619 750	20	2 522 384
7	Vodní hospodářství	100	65	30	46	1,087	5 217 600	20	2 848 810
8	Pomocné látky a příprava	100	65	30	46	1,087	380 450	20	207 726
9	Pomocné pobozy elektro, potrubí a armatury	100	65	30	46	1,087	522 847	20	285 474
10	Měření a regulace (MaR)	100	90	30	13	1,145	1 718 645	20	268 109
11	Elektročást-silnoproud	100	90	30	13	1,145	2 922 040	20	455 838
12	Výroba páry	100	65	30	46	1,087	4 262 127	20	2 327 121
13	Separace zápary	100	65	30	46	1,087	989 170	20	540 087
14	Sušárna výpalků	100	65	30	46	1,087	3 568 621	20	1 948 467
15	Laboratoř	100	90	30	13	1,145	143 125	20	22 328
16	Výroba a skladování lihu	100	65	30	46	1,087	4 945 850	20	2 700 434
17	Úprava odpadní vody – chlazení výpalků	100	65	30	46	1,087	652 200	20	356 101
18	Propojovací potrubní most	100	65	30	46	1,087	304 360	20	166 181
19	Vzduchotechnika	100	65	30	46	1,087	353 275	20	192 888
20	Šnekové dopravníky	100	65	30	46	1,087	190 225	20	103 863
21	Technické zhodnocení 2010	100	35	30	85	0,987	8 883 000	0	7 506 135
CELKEM									36 966 631

3.2.1.2.2.3. Rekapitulace věcné hodnoty movitých věcí

Název	Hodnota [Kč]
Věcná hodnota technologie likérky	3 031 610
Věcná hodnota technologie lihovaru s kapacitou 2 500 l/den	7 952 800
Věcná hodnota technologie lihovaru s kapacitou 7 500 l/den	36 966 631
Věcná hodnota movitých věcí celkem	47 951 041

Věcná hodnota movitých věcí je po zaokrouhlení 47 951 000,- Kč.

3.2.1.3. Rekapitulace věcné hodnoty majetkové podstaty

Název	Hodnota [Kč]
Věcná hodnota nemovitých věcí	96 888 000
Věcná hodnota movitých věcí	47 951 000
Věcná hodnota majetkové podstaty	144 839 000

Poznámka : Rekapitulace je uvedena bez hodnoty nemovitých věcí (pozemků), nesouvisejících s provozem areálu (uvedeny v kap. 3.2.1.1.9.3. posudku). Hodnota těchto pozemků je 44 000,- Kč.

3.2.2. Závěrečná analýza hodnoty majetkové podstaty

3.2.2.1. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty pro nemovité a movité věci související s provozem areálu

Tato část závěrečné analýzy se vztahuje na veškeré nemovité a movité věci, vyjma samostatně obchodovatelných pozemků, p.č. 3263/19, 3263/78, 3265/9, 3270/6, 3271/14, 3271/16, 3271/21, 3271/31 a 3848/19, nesouvisejících s provozem areálu.

Jak je uvedeno v kapitole 1, majetek je oceňován ve smyslu Standardu 2 mezinárodních oceňovacích standardů, tj. oceňování na jiném základě než tržní hodnota. Bod 3.3. tohoto standardu ve své definici vymezuje tento typ majetku následovně: *specializovaný, jednoúčelový nebo speciálně navržený majetek*. Majetek, který má z důvodu svého speciálního charakteru užitečnost omezenou na určitého uživatele nebo určité uživatele, a je zřídka kdy, pokud vůbec, prodáván na volném trhu, kromě toho, když je částí prodeje celého fungujícího podniku. Ačkoliv mnoho projektů, včetně domu pro jednu rodinu, mohou být označeny jako „jednoúčelové“, tento popis se zaměřuje na majetek, který má omezený nebo žádný trh. Příkladem mohou být ropné rafinerie, elektrárny, přístaviště, specializované výrobní vybavení, veřejné stavby, kostely, muzea a majetek, který je umístěn v určitých zeměpisných lokalitách z důvodu provozního nebo obchodního.

Odhad hodnoty majetku je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění předmětného majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- věcná hodnota majetku byla vypočtena na částku 144 839 000,- Kč
- výnosový potenciál majetku jež vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska budoucích dosahovaných příjmů s ohledem na skutečnost, že majetek je natolik specifický (jak účelem využití tak rozsahem), nebylo možné objektivně zjistit obvyklé nájemné, a nebylo možné výnosový potenciál definovat
- porovnávací hodnotu nelze v tomto případě aplikovat z důvodu jedinečnosti majetku

Z tohoto důvodu je nutné rozebrat podrobněji kriteria využitelnosti a přiměřenosti:

Posouzení využitelnosti

- majetek pro destilaci alkoholu, jeho úpravu a expedici
- stavby ve velmi dobrém technickém stavu na vlastním pozemku ale s přístupem z veřejné komunikace
- alternativní využití majetku jako celku není možné bez stavebních úprav
- pro daný obor podnikání je na českém trhu silná konkurence, na straně druhé spotřeba lihovin je vysoká
- poměrně velká kapacita předpokládá „velké“ odběratele

Posouzení přiměřenosti

- tento faktor odpovídá možnostem využitelnosti majetku jako celku, které jsou jednoúčelové, tedy z pohledu tržního oceňování minimální, včetně alternativních variant, které jsou nulové
- alternativní využití je možné jedině za cenu demontáže drahé technologie a následných vysokých investic do stavebních úprav

Z výše uvedených důvodů je úvaha o stanovení hodnoty majetku opřena o následující kriteria:

Kladné aspekty

- jedná se o ucelený provozní areál
- dobrý fyzický stav nemovitostí i technologie
- stavby i technologie tvoří jeden logický funkční celek, s dostatečnou kapacitou skladovacích ploch
- jedná se o ucelený provozní areál
- stavby na vlastních pozemcích
- veškeré přípojky inženýrských sítí
- dobrá dopravní dostupnost, areál u státní komunikace, přístup přes vlastní pozemky
- obor podnikání s trvalým odběrem

Záporné aspekty

- jde o soubor technologicky jednoúčelových staveb, které jsou na trhu s nemovitostmi za normálních podmínek jednotlivě obtížně obchodovatelné
- úhrnná velikost staveb je pro volný trh nadměrná

Prodejnost majetku

Je vztažena k úrovni oscilující mezi výnosovým potenciálem a prodejností respektující stav nabídky a poptávky trhu, disponibilní zdroje investorů, využitelnost, zpeněžitelnost, možné vážnoucí bankovní zástavy, schopnost a ochota banky podpořit financování projektu klienta atd.

Prodejnost takového majetku odvozujeme dle statistického stromu počtu pravděpodobnosti znaleckého ústavu VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s. :

Kategorie	Pravděpodobnost prodeje (% z věcné hodnoty majetku)
neprodejná	0 - 5%
nepravděpodobná	6 – 25%
málo pravděpodobná	26 – 50%
pravděpodobná	51 – 80%
vysoce pravděpodobná	81 – 95%
téměř jistá	96 – 99%
jistá	100 i více %

Prodejnost oceňovaného majetku řadíme do kategorie „pravděpodobná“ kdy koeficient prodejnosti z věcné hodnoty v této kategorii je v rozmezí 51-80%. Pro daný případ volíme hodnotu této pravděpodobnosti ve spodní polovině rozptylu, v úrovni 60%, z následujících důvodů :

- nemovitosti i technologie jsou v dobrém technickém stavu
- oceňovaný majetek tvoří ucelený areál lihovarů a likérky
- lihovary i likérka jsou provozuschopné, v současnosti je ale výroba pozastavena
- jedná se o majetek v konkursu

Propočet hodnoty na základě stromu pravděpodobnosti:

$$144\,839\,000,- \text{ Kč} \times 0,60 = 86\,903\,400,- \text{ Kč}.$$

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovujeme výslednou hodnotu předmětného majetku ve výši **86 903 000,- Kč**.

Hodnota majetkové podstaty pro nemovité a movité věci související s provozem areálu :

86 903 000,- Kč

3.2.2.2. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty pro nemovité věci (pozemky) nesouvisející s provozem areálu

Tato část závěrečné analýzy se vztahuje na veškeré nemovité věci, samostatně obchodovatelné pozemky p.č. 3263/19, 3263/78, 3265/9, 3270/6, 3271/14, 3271/16, 3271/21, 3271/31, 3848/19, nesouvisející s provozem areálu.

Hodnota výše uvedených zemědělských pozemků byla stanovena porovnáním s reálně dosahovanými cenami zemědělských pozemků v lokalitě Slovácka ve výši 43 635,- Kč (tj. 15,- Kč/m²).

Kladné aspekty

Lokalita okraje malého města, sousedícího s okresním městem Uherské Hradiště

Volné pozemky

Záporné aspekty

Pozemky netvoří souvislý celek

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, navrhuje výslednou hodnotu majetku v úrovni hodnoty stanovené porovnáním, tj. ve výši 44 000,- Kč.

Hodnota majetkové podstaty pro nemovité věci pro nemovité věci (pozemky) nesouvisející s provozem areálu :

44 000,- Kč

3.2.2.3. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty

Název	Hodnota [Kč]
Hodnota majetkové podstaty pro nemovité a movité věci související s provozem areálu	86 903 000
Hodnota majetkové podstaty pro nemovité věci pro nemovité věci (pozemky) nesouvisející s provozem areálu	44 000
Hodnota majetkové podstaty celkem	86 947 000

Hodnota majetkové podstaty je po zaokrouhlení 86 950 000,- Kč.

4. REKAPITULACE

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo zjištění obvyklé ceny v insolvenčním řízení, a to části majetkové podstaty společnosti SLOVLIKER ČR, s.r.o., se sídlem Hudcova 7b, Brno, 612 00, IČ 253 35 529, tvořenou nemovitými a movitými věcmi areálu společnosti v Kunovicích.

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k 2.6.2015, tj. k datu předcházejícímu den, kdy byl usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 30 INS 32736/2014-B-10 ze dne 3.6.2015 prohlášen konkurs na majetek SLOVLIKER ČR, s.r.o., se sídlem Hudcova 7b, Brno, 612 00, IČ 253 35 529. Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu vypracování znaleckého posudku.

Základem hodnoty v tomto odhadu není obvyklá cena ani tržní hodnota, protože situace úpadku obchodní společnosti neskýtá podmínky pro aplikaci definice tržní hodnoty, její řešení nejsou na relevantním trhu obvyklé a proto nesplňují ani definici ceny obvyklé (viz. kapitola 1.6. Základ hodnoty).

Ocenění předmětného majetku je zpracováno v úrovni **tzv. likvidační hodnoty**, což je způsob tíšňového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu a tam, kde již v době tohoto ocenění existují předpoklady pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku a to s ohledem na váznoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty. Základní informace o majetku jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto znaleckého posudku, přecenění majetkové podstaty je obsahem kapitoly 3.

Hodnota části majetkové podstaty společnosti SLOVLIKER ČR, s.r.o., se sídlem Hudcova 7b, Brno, 612 00, IČ 253 35 529, tvořené nemovitými a movitými věcmi areálu společnosti v Kunovicích byla znalcem odhadnuta metodou likvidační hodnoty na částku :

86 950 000,-Kč

Slovy : Osmdesátšestmilionůdevětsetpadesáttisíc korun českých

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti dne 29.7.2016

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku a cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6769 – 214 / 2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura

5. PŘÍLOHY

Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 26912

Soupis majetkové podstaty dlužníka SLOVLIKER ČR, s.r.o. ze dne 25.5.2015

Výpis katastru nemovitostí LV č. 5372 pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Výpis katastru nemovitostí LV č. 846 pro k.ú. Vésky

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vésky

Informace o územním plánu města Kunovice

Informace o územním plánu města Uherské Hradiště, místní část Vésky

Poloha pozemků a areálu

Fotodokumentace