

Znalecký posudek

č. 1857-391/2015

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Ing. Jaroslav Hradil
Křenová 26
Brno 602 00

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny opuštěného areálu stavební firmy, k. ú. Podmokly, pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a

dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 11.05.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

18.5.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé budovy č. p. 1898 na parc. č. st. 2706/1, budovy č. p. 1788 na parc. č. st. 2703/1 a pozemků parc. č. st. 2706/1, st. 2703/1, 2706/2, 2706/3, 2706/4, 2706/5, 2706/6, vše k.ú. Podmokly, jak je zapsáno na LV 2385 a 5236 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, okres Děčín, kraj Ústecký.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Opuštěný areál stavební firmy
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Katastrální území:	Podmokly
Obec:	Děčín

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.05.2015 za přítomnosti pana Nedvídky, vlastníka

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje zjištěné při prohlídce dne 11.05.2015
- Stavební dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo dle LV 5236:

Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice

Vlastnické právo dle LV 2385:

SJM Nedvídek Zbyšek a Nedvídková Jitka, č.p. 54, 40502 Malšovice

6. Celkový popis nemovitosti a volba metody ocenění

Předmětem ocenění jsou stavby areálu určeného pro prodej stavebního materiálu, zázemí stavební firmy a skladování, pozemky a zpevněná plocha s příslušenstvím. Areál byl ke dni ocenění již tři roky opuštěný. Je tvořen budovou č. p. 1898, kde se nachází prodejna stavební firmy s vystavenými stavebními prvky a kanceláře využívané kdysi stavební firmou, a budovami č. p. 1788, které tvoří budova pro montáž a skladování a také spojitý prostor skladovací části určené k odstranění. Celý areál byl napojen k rozvodům elektřiny, k vodovodu, ke kanalizaci a k plynovodu. Ke dni ocenění byl však areál od dodávek energií odpojen a samotné přípojky nejsou pro případné zprovoznění areálu použitelné – vyžadují rekonstrukci. Areál je oplocen. Jednotlivé objekty jsou popsány dále v ocenění. Objekt se nachází v rozsáhlém chráněném území.

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Na účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.05.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

7. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Objekt č. p. 1788
- 1.1.2. Objekt č. p. 1898
- 1.1.3. Odstranění skladů na parc. č. 2703/1
- 1.1.4. Stavba truhlárny na parc. č. 2706/5

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Přípojka vody DN 50 mm
- 1.2.2. Přípojka kanalizace DN 250 mm
- 1.2.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení
- 1.2.4. Plynová přípojka do DN 40
- 1.2.5. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
- 1.2.6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
- 1.2.7. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II. Ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,702}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,660}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt č. p. 1788

Předmětem ocenění je budova č. p. 1788 na ulici Budapešťská, Děčín. Původní budova pochází odhadem z poloviny 20. století. Objekt je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví.

V suterénu se nachází tyto prostory: vstup, chodba, sklepy

V prvním podlaží se nachází tyto prostory: vstup, chodba, schodiště do patra, dvě místnosti kanceláří se sociálním zázemím, čtyři místnosti skladů

Ve druhém podlaží se nachází tyto prostory: chodba, schodiště, sociální zázemí a spojitá místnost pro skladování či montáž/lehkou výrobu

Podkroví je tvořeno spojitým prostorem dosud nevyužívaným.

Objekt se nachází ve stavu před kompletní rekonstrukcí - zdiva, rozvodů, podlah, střechy a oken

Objekt je vlivem úprav v současném stavu hůře pronajatelný, jelikož vyžaduje fundamentální přestavbu a investici do přípojek k IS. Pronajatelná plocha objektu je 895 m². Obsahuje plochy skladů, kanceláří a ploch různého upotřebení.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt č. p. 1788

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	41,4*8,2	=	339,48
2 NP	41,4*8,2	=	339,48
Sklep	5,1*3,6+5,4*10+9*9	=	153,36
Podkroví	41,4*8,2	=	339,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	339,48 m ²	4,20 m	1 425,82
2 NP	339,48 m ²	3,40 m	1 154,23
Sklep	153,36 m ²	2,40 m	368,06
Podkroví	339,48 m ²	2,05 m	695,93
Součet	1 171,80 m²		3 644,04

Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 644,04 / 1 171,80	= 3,11 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 171,80 / 4	= 292,95 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(41,4*8,2)*(4,20)	=	1 425,82 m ³
2 NP	(41,4*8,2)*(3,40)	=	1 154,23 m ³
Sklep	(5,1*3,6+5,4*10+9*9)*(2,40)	=	368,06 m ³
Podkroví	(41,4*8,2)*(3,6)/2	=	611,06 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	1 425,82 m ³
2 NP	NP	1 154,23 m ³
Sklep	NP	368,06 m ³
Podkroví	NP	611,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 559,17 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	P	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní úpravy	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, podstandardní	P	100
10. Schody	běžné schodiště	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100

13. Okna	plastová a dřevěná	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třířáková	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné podstandardní	P	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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6625

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9425
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9752
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6625
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 542,01
Plná cena: 3 559,17 m ³ * 3 542,01 Kč/m ³	=	12 606 615,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 75 = 86,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Objekt č. p. 1788 - zjištěná cena

= **1 890 992,36 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Objekt č. p. 1788	1 890 992,36 Kč
	1 890 992,36 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **1 890 992,36 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajatelná plocha	895,00	108,-	8 055,-	96 660,-
Výnosy celkem				96 660,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 96 660,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	2 224 308,48 Kč
- výměra stavebního pozemku:	4 561,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	339,50 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	165 567,36 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 278,37 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$96\,660,00 \cdot 40\%$$

- 38 664,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 49 717,63 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 764 886,60 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Jedná se o nemovitost ve stabilizovaném území s rozvojovými možnostmi, které spočívají hlavně v kompletní rekonstrukci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 890 992,36 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 764 886,60 Kč

Rozdíl R = 1 126 105,76 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R$$

= 990 107,75 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu

= 990 107,75 Kč

1.1.2. Objekt č. p. 1898

Předmětem ocenění je budova č. p. 1898 na ulici Dělnická, Děčín. Původní budova pochází odhadem ze začátku 20. století. Objekt je tvořen úzkým vstupním traktem a hlavní budovou, ve které se nachází předváděcí prostory stavebního materiálu, sklad a kancelářské prostory.

V prvním podlaží se nachází tyto prostory: vstup, koupelna s WC, chodba, dvě skladovací místnosti, prodejna, předváděcí prostor, velký sklad, tři menší sklady, chodba, šest kanceláří, kotelna a schodiště do patra

Ve druhém podlaží se nachází tyto prostory: chodba, šest pokojů s rozestavěnými koupelnami, dva rozestavěné samostatné byty o dvou pokojích s koupelnou a jeden rozestavěný samostatný byt o třech pokojích s koupelnou.

Přízemí bylo na několika místech částečně stavebně upraveno. Nejedná se však o rekonstrukci - došlo pouze k několika změnám v dispozici a nedetailní úpravě rozvodů.

Objekt je vlivem úprav v současném stavu hůře pronajatelný, jelikož vyžaduje fundamentální přestavbu a investici do přípojek k IS. Pronajatelná plocha objektu je 1140 m². Obsahuje plochy skladů, kanceláří a ploch různého upotřebení.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt č. p. 1898

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	32,2*22,9	=	737,38
	24,6*6,1	=	150,06
2 NP	(32,2*22,9)-(17,5*8,75)	=	584,26

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	737,38	3,70	3,70	2 728,31
	150,06	2,65	3,70	555,22
2 NP	584,26	3,20	3,20	1 869,63
Součet	1 471,70			5 153,16

Průměrná výška podlaží: PVP = $5\,153,16 / 1\,471,70 = 3,50\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $1\,471,70 / 2 = 735,85\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(32,2*22,9)*(3,70)	=	2 728,31 m ³
	(24,6*6,1)*(2,65)	=	397,66 m ³
2 NP	((32,2*22,9)-(17,5*8,75))*(3,20)	=	1 869,62 m ³
Zastřešení 1 NP	(24,6*6,1)*(0,35)/2	=	26,26 m ³
Zastřešení 2 NP	((32,2*22,9)-(17,5*8,75))*0,3/2	=	87,64 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	2 728,31 m ³
	NP	397,66 m ³
2 NP	NP	1 869,62 m ³
Zastřešení 1 NP	NP	26,26 m ³
Zastřešení 2 NP	NP	87,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 109,49 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	P	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, podstandardní	P	100
10. Schody	běžné schodiště	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a dřevěná	P	100
14. Povrchy podlah	koberce, PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	ústřední	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné podstandardní	P	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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20

5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7130

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9290
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7130
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 467,66
Plná cena: 5 109,49 m ³ * 3 467,66 Kč/m ³	=	17 717 974,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	= 0,150

Objekt č. p. 1898 - zjištěná cena = **2 657 696,11 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Objekt č. p. 1898

2 657 696,11 Kč

2 657 696,11 Kč

Nákladové ceny - celkem**= 2 657 696,11 Kč****Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajatelná plocha	1 140,00	108,-	10 260,-	123 120,-
Výnosy celkem				123 120,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 123 120,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 224 308,48 Kč

- výměra stavebního pozemku: 4 561,00 m²- skutečně zastavěná plocha: 887,40 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 432 767,23 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 21 638,36 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

123 120,00 * 40 %

- 49 248,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 52 233,64 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

123 120,- * 50%

= 61 560,- Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem**= 947 076,90 Kč****Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:

C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Jedná se o nemovitost ve stabilizovaném území s rozvojovými možnostmi, které spočívají hlavně v kompletní rekonstrukci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 2 657 696,11 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 947 076,90 Kč

Rozdíl

R = 1 710 619,21 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R	=	<u>1 289 200,74 Kč</u>
-------------	---	------------------------

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	1 289 200,74 Kč
--	---	------------------------

1.1.3. Odstranění skladů na parc. č. 2703/1

Jedná se spojitě prostory na severozápadní straně pozemku parc. č. 2703/1. Budova pochází odhadem z konce 1. poloviny 20. století. Nachází se v dezolátním stavu. Konstrukce objektu je smíšená - z pálených cihel a kamene. Střecha je dřevěná sedlová. Do objektu je zavedena elektřina, stav přípojky však nedovoluje její použití.

Budova je v současném stavu nepronajatelná a její využívání je rizikové z důvodu potenciálního zhroutení.

Stavbu oceňujeme jak objekt určený k odstranění. Cena za odstranění stavby dle našeho odhadu značně převyšuje hodnotu zůstatkové ceny materiálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:	50 000,- Kč
-----------------	-------------

Náklady na demolici:	500 000,- Kč
----------------------	--------------

Ocenění

50 000,- Kč - 500 000,- Kč	=	0,- Kč
----------------------------	---	--------

Cena zjištěná podle § 26	=	<u>0,- Kč</u>
---------------------------------	---	----------------------

Odstranění skladů na parc. č. 2703/1 - zjištěná cena	=	<u>0,- Kč</u>
---	---	----------------------

1.1.4. Stavba truhlárny na parc. č. 2706/5

Předmětem ocenění je stavba truhlárny na parc. č. 2706/5. Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní budovu se sedlovou střechou. Budova byla postavena odhadem v polovině 90. let 20. století.

V budově se nachází vstup, prostor dílny v současnosti využívaný jako sklad, sklad a komora.

Objekt se nachází ve špatném stavu - zdivo je napadené plísní a na mnoha místech je obnažené. Podhledy v objektu jsou poškozené.

Budova je kvůli svému špatnému stavu hůře pronajatelná. Pronajatelná plocha činí 141,5 m².

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Stavba truhlárny na parc. č. 2706/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
--------------	----------------------------

Svislá nosná konstrukce:	zděná
--------------------------	-------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
---------------------------------------	------

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	10,05*13,4+11,3	=	145,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	145,97 m ²	2,90 m	423,31
Součet	145,97 m²		423,31

Průměrná výška podlaží:	PVP =	423,31 / 145,97	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	145,97 / 1	= 145,97 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(10,05*13,4+11,3)*(2,90)	=	423,31 m ³
Zastřešení	(10,05*13,4+11,3)*(1,10)/2	=	80,28 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	423,31 m ³
Zastřešení	NP	80,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		503,59 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení polystyrenem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100

16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
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	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,04
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9204

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9652
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9204
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 297,82
Plná cena: 503,59 m ³ * 4 297,82 Kč/m ³	=	2 164 339,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 70 = 31,4 %	
Koeficient opotřebení: (1- 31,4 % / 100)	= 0,686

Stavba truhlárny na parc. č. 2706/5 - zjištěná cena = **1 484 736,67 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Stavba truhlárny na parc. č. 2706/5	1 484 736,67 Kč
	1 484 736,67 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 484 736,67 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajatelná plocha	141,50	108,-	1 273,50	15 282,-
Výnosy celkem				15 282,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 15 282,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	2 224 308,48 Kč
- výměra stavebního pozemku:	4 561,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	146,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	71 201,28 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 560,06 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

15 282,00 * 40 %	-	6 112,80 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	5 609,14 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	=	7 641,- Kč
15 282,- * 50%		
Míra kapitalizace 6,00 %	/	6,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	127 350,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Jedná se o nemovitost ve stabilizovaném území s rozvojovými možnostmi, které spočívají hlavně v rekonstrukci či opravě objektu.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 484 736,67 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	127 350,00 Kč
Rozdíl	R =	1 357 386,67 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R	=	398 827,33 Kč
-------------	---	---------------

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 398 827,33 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 85,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 059,37
Plná cena: 85,00 m * 1 059,37 Kč/m	=	90 046,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 41 = 97,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	13 506,97 Kč
*	0,660
=	8 914,60 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena

= **8 914,60 Kč**

1.2.2. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Délka:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

115,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 115,00 m * 4 547,44 Kč/m

=	1 810,-
*	1,1000
*	2,2840
=	4 547,44
=	522 955,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 81 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 81 = 98,8 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	78 443,34 Kč
*	0,660
=	51 772,60 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

= **51 772,60 Kč**

1.2.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

54,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 240,-

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

* 1,1000

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

* 2,1990

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **580,54**

Plná cena: 54,00 m * 580,54 Kč/m

= **31 349,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 41 = 97,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 702,37 Kč**

Koeficient pp

* 0,660

Cena stavby CS

= **3 103,56 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení - zjištěná cena

= **3 103,56 Kč**

1.2.4. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

35,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

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

* 1,1000

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

* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **761,25**

Plná cena: 35,00 m * 761,25 Kč/m

= **26 643,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 41 = 97,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 996,56 Kč
*	0,660
=	2 637,73 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena**= 2 637,73 Kč****1.2.5. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 600,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,0860

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **3 671,36****Plná cena:** 2,00 ks * 3 671,36 Kč/ks= **7 342,72 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 41 = 97,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 101,41 Kč
*	0,660
=	726,93 Kč

Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena**= 726,93 Kč**

1.2.6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	65,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	605,35
Plná cena: 65,00 m ² * 605,35 Kč/m ²	=	39 347,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	= 0,500
Nákladová cena stavby CS_N	= 19 673,88 Kč
Koeficient pp	= 0,660
Cena stavby CS	= 12 984,76 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 12 984,76 Kč

1.2.7. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	32,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	645,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 626,88
Plná cena: 32,00 m ² * 1 626,88 Kč/m ²	=	52 060,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 41 = 97,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	7 809,02 Kč
*	0,660
=	5 153,95 Kč

Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek - zjištěná cena = **5 153,95 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo	II	-0,05
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Cenu pozemků snižuje přítomnost staveb před fundamentální rekonstrukcí a odstraněním.	I	-0,18

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,770}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,702}$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,770 * 0,702 = \mathbf{0,508}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		960,-	0,508		487,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2706/1	793,00	487,68	386 730,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2706/2	344,00	487,68	167 761,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2706/3	208,00	487,68	101 437,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2706/4	84,00	487,68	40 965,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2706/5	148,00	487,68	72 176,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2706/6	185,00	487,68	90 220,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2703/1	2 799,00	487,68	1 365 016,32
Stavební pozemky - celkem			4 561,00	m ²	2 224 308,48

Pozemky - zjištěná cena = **2 224 308,48 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt č. p. 1788	990 107,80 Kč
1.1.2. Objekt č. p. 1898	1 289 200,70 Kč
1.1.3. Odstranění skladů na parc. č. 2703/1	0,- Kč
1.1.4. Stavba truhlárny na parc. č. 2706/5	398 827,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody DN 50 mm	8 914,60 Kč
1.2.2. Přípojka kanalizace DN 250 mm	51 772,60 Kč
1.2.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm ² vzdušné vedení	3 103,60 Kč
1.2.4. Plynová přípojka do DN 40	2 637,70 Kč
1.2.5. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	726,90 Kč
1.2.6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	12 984,80 Kč
1.2.7. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek	5 153,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem **2 763 429,90 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	2 224 308,50 Kč
--------------	-----------------

2. Ocenění pozemků celkem **2 224 308,50 Kč**

Celkem **4 987 738,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **4 987 738,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 987 740,- Kč**

slovy: Čtyřimilionydevětsetosmdesátisícsešmsetčtyřicet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Areál - budova č. p. 1898 na parc. č. st. 2706/1, budova č. p. 1788 na parc. č. st. 2703/1 a pozemky parc. č. st. 2706/1, st. 2703/1, 2706/2, 2706/3, 2706/4, 2706/5, 2706/6, vše k.ú. Podmokly, jak je zapsáno na LV 2385 a 5236 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, okres Děčín, kraj Ústecký.

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	Velikost - K2	stav - K3	pozemek - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Opuštěný areál stavební firmy - budova č. p. 1898 na parc. č. st. 2706/1, budova č. p. 1788 na parc. č. st. 2703/1 a pozemky parc. č. st. 2706/1, st. 2703/1, 2706/2, 2706/3, 2706/4, 2706/5, 2706/6, vše k.ú. Podmokly, jak je zapsáno na LV 2385 a 5236 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, okres Děčín, kraj Ústecký.	Předváděcí prostory, skladovací prostory, kanceláře; Užitná plocha 2 176,5 m ²	špatný, tři roky opuštěné budovy, nutnost rekonstrukce budov a přípojek IS	4 561 m ²	Jedná se o uzavřený areál se třemi využitelnými budovami a stavbou určenou k odstranění. Areál není funkční bez značné investice do rekonstrukce a napojení na IS.
1	Výrobní a skladovací hala, Děčín - Březiny	Výrobní a skladovací prostory, kanceláře; užitná plocha cca 2 500 m ²	dobrý, v roce 2005 prošel částečnou rekonstrukcí	4 403 m ²	Uzavřený areál. Dobrá dopravní dostupnost. Funkční přípojky energií a systém vytápění.
2	Výrobní a skladovací hala, Kravaře - Janovice, okres Česká Lípa	Výrobní a skladovací prostory, kanceláře; užitná plocha cca 2 000 m ²	dobrý, po částečné rekonstrukci	3 822 m ²	Jedná se o samostatný areál. Dobrá dopravní dostupnost. Funkční přípojky energií a systém vytápění.
3	Výrobní a skladovací hala, Březová, Děčín	Výrobní a skladovací prostory, kanceláře; užitná plocha cca 3 830 m ²	špatný, nutná rekonstrukce a opravy	5 524 m ²	Areál v průmyslové části Děčína se střeženým vstupem. Areál je opuštěný, pro jeho zprovoznění je nutné zainvestovat do oprav a IS.

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	4 950 000	1	4950000	0,9	1,01	1,03	0,99	1,02	0,85	0,803629	6 159 562
2	3 100 000	1	3100000	0,85	0,99	1,03	0,93	1,02	0,85	0,698865	4 435 763
3	3 296 000	1	3296000	0,9	1,07	0,95	1,04	1	0,8	0,761155	4 330 260
Celkem průměr											4 975 195
Minimum											4 330 260
Maximum											6 159 562
Směrodatná výběrová odchylka - s											1 027 047
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3 948 147
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6 002 242
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

5 000 000,-- Kč

Slovy: Pětmilionů korun

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu: 4 987 740,- Kč

Srovnávací hodnota: 5 000 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

5 000 000,-- Kč
Slovy: Pětmilionů korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1857-391/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2706/1
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	5236
Výměra [m ²]:	793
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Děčín VI-Letná [407275] , č.p. 1898; stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2706/1
Stavební objekt:	č.p. 1898
Ulice:	Dělnická
Adresní místa:	Dělnická 1898/26

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

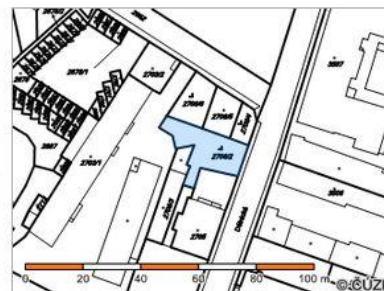
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2706/2
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	5236
Výměra [m ²]:	344
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2706/3
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	5236
Výměra [m ²]:	208
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2706/3

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2706/4
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	5236
Výměra [m ²]:	84
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

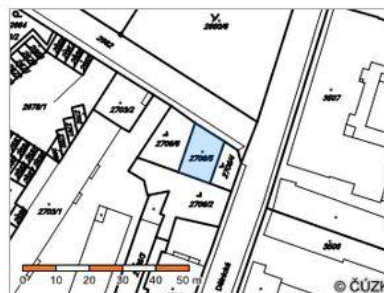
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2706/5
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	5236
Výměra [m ²]:	148
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2706/5

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2706/6
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	5236
Výměra [m ²]:	185
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedvídek Zbyšek, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2703/1
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	2385
Výměra [m ²]:	2799
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Děčín VI-Letná [407275] ; č.p. 1788; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2703/1
Stavební objekt:	č.p. 1788
Ulice:	Budapeštská
Adresní místa:	Budapeštská 1788/13

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Nedvídek Zbyšek a Nedvídková Jitka, č.p. 54, 40502 Malšovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nedvídek Zbyšek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedvídek Zbyšek
Zástavní právo smluvní

Fotodokumentace



- budova č. p. 1898 z ulice Dělnická



- budova č. p. 1788 z ulice Budapešťská



- budova č. p. 1788



- budova truhlárny



- budovy k odstranění



- interiér budovy č. p. 1898



- interiér budovy č. p. 1898



- interiér budovy č. p. 1788



- interiér budovy č. p. 1788

Srovnávané nemovitosti
- k pronájmu:



Zobrazit 25 fotografií v galerii

Pronájem výrobní haly, prostoru 1 500 m²

Vilnická, Děčín - Děčín VII-Chrochvice

22 000 Kč za měsíc (15 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu provozní areál s dlíhou, vybavenými kancelářemi, šatnami a provozní plochou o velikosti 1500 m². Kompletně vybavené kanceláře se nachází v 1.patře správní budovy a jsou o celkové velikosti 136 m². V přízemí budovy se nachází prostorná dílna a šatny zaměstnanců (také 136 m²). Napojeno na plyn, elektro, vodu a kanalizaci. Provozní plocha byla v minulosti využívána stavební společností pro parkování strojů a přípravu. Nutno vidět. Doporučujeme.

Celková cena:	22 000 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků
Cena za m ² :	15 Kč
ID zakázky:	46/3176
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	1500 m ²

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody, Ostatní
Elektrina:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový:	✗



Pronájem výrobní haly, prostoru 4 472 m²

Děčín - Děčín VIII-Dolní Oldřichov, okres Děčín

25 000 Kč za měsíc (6 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám k pronájmu výrobní areál - pilu o celkové rozloze 4472m² ve městě Děčín, ulice Teplická. Areál se skládá ze samotné budovy pily, pomocných budov (skladů) a budovy sloužící jako kancelář. 1678m² je zastavěná plocha a 2793m² je využíváno jako dvůr. Vjezd do areálu je z hlavní ulice. Číslo nabídky je 23514.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc	Podlaží:	1
Cena za m ² :	6 Kč	Plocha zastavěná:	1678 m ²
Poznámka k ceně:	+ energie	Užitná plocha:	4472 m ²
ID zakázky:	23514	Parkování:	20
Aktualizace:	04.05.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Smíšená	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektrina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Okrajové	Doprava:	Vlak, MHD, Autobus
Typ domu:	Přízemní		



Pronájem skladového prostoru 800 m²

Děčín - Děčín XXIV-Krásný Studenec, okres Děčín

24 000 Kč za měsíc (30 Kč za m²/měsíc)

V zastoupení majitele a bez provize nabízíme k pronájmu skladové prostory o celkové ploše až 2800m² v Děčíně. K dispozici jsou výrobní nebo skladovací prostory v staré hale o rozloze 800m² + venkovní plochy. Cena venkovních ploch je 10,- Kč/m². Vnitřní plocha haly je za 30,- Kč/m². Možnost výstavby nových hal o velikosti 1000-2000 m². Cena je pouze orientační, aktuální cenovou nabídku získáte v návaznosti na konkrétní požadavky. Neváhejte nás kontaktovat pro doplnění informací či prohlídku prostor.

Celková cena:	24 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	30 Kč
Poznámka k ceně:	neplatíte provizi RK!
ID zakázky:	KP-562
Aktualizace:	Dnes

Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okrajové
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	800 m ²

- k prodeji:



Prodej výrobní haly, prostoru 2 500 m²

Děčín - Děčín XXVII-Březiny, okres Děčín

4 950 000 Kč (1 980 Kč za m²)

Udržovaný, výrobně-skladovací objekt v Děčíně - Březinách. Objekt je dostupný i pro kamiónovou přepravu, velký dvůr dovoluje jak manipulaci tak i parkování. Objekt je situován zejména v přízemí (cca 1500m², 200m² zázemí-kanceláře, šatny, jídelna, byt) a také v poschodí cca 700m², kde byla umístěna výroba. Prostory jsou dostupné výtahem s nosností 1000kg. Energie zajištěny-vodovod, příkon el. 80 KW(lze navýšit). Vytápění - centrální kotelna LTO (150KW), vlastní ČOV. Celková plocha pozemku 4403m², zastavěná plocha 2200m². Objekt zabezpečen, připojen na PCO. Ihned volný. Možnost pronájmu a následný prodej.

Celková cena:	4 950 000 Kč za nemovitost včetně provize
Cena za m ² :	1 980 Kč
ID zakázky:	D312041
Aktualizace:	23.04.2015
Stavba:	Smlouvaná
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Počet bytů:	1
Užitná plocha:	2500 m ²

Plocha podlahová:	60 m ²
Garáž:	✓
Výška stropu:	6,0 m
Rok rekonstrukce:	2005
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	400V
Doprava:	Silnice, MHD
Výtah:	✓



Zobrazit 22 fotografií v galerii

Prodej výrobní haly, prostoru 2 000 m²

Kravaře - Janovice, okres Česká Lípa

3 100 000 Kč (1 550 Kč za m²)

Výrobní a skladovací prostory, Janovice u Kravař Objekt o zastavěné ploše 1.148 m² je po rekonstrukci a nachází se v klidné části obce, na pozemku o celkové výměře 3.822 m². Přijezd je zajištěn z obecní komunikace. Budova se skládá ze tří velkých hal, zděná část je využívána jako kancelářské zázemí, šatna, kuchyňka, sklad. Objekt je možné užívat jako skladovací prostory (dříve sklad ovoce a zeleniny), později jako dřevo-kovo výroba. Vytápění ústředním topením, vlastní kotel. Česká Lípa 19 km, Litoměřice 24 km

Celková cena:	3 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	1 550 Kč
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu
ID zakázky:	2468
Aktualizace:	21.04.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Přízemní

Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	1148 m ²
Užitná plocha:	2000 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Zobrazit 19 fotografií v galerii

Prodej skladového prostoru 3 830 m²

Děčín - Děčín III-Staré Město, okres Děčín

3 296 000 Kč (861 Kč za m²)

Nabízíme skladový areál s administrativním zázemím o celkové ploše 5524 m². Areál je oplocený se střeženým vstupem. Nachází se v průmyslové části města Děčín - Staré Město, ul. Březová. Jedná se o sklady s expedicí, administrativní budovou, vrátnicí, skladové buňky a pozemky. Celý areál je delší dobu nevyužíván, proto je potřebné provést úpravy a opravy.

Celková cena:	3 296 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	861 Kč
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a právních služeb.
ID zakázky:	457981
Aktualizace:	11.05.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	4. podlaží z celkem 4
Plocha zastavěná:	1296 m ²

Užitná plocha:	3830 m ²
Plocha podlahová:	3830 m ²
Parkování:	10
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Septik
Elektrika:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	✗
Výtah:	✗