

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 5290-152/2014

**NEMOVITOST:** Areál - výrobní (s provozem), provozní areál na LV 983 v k.ú. Mostkovice

Adresa nemovitosti: Mostkovice 373  
Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Mostkovice, k.ú. Stichovice, kód k.ú. 699888, LV 983  
Ostatní stavby:  
Pozemky: 380/2, 380/3, 381/2, 382/3, 385/4, 386/5, 445/8, 446/21, 446/22  
Vlastník stavby: ALLWINDOOR s.r.o., Horní lán 1200/13, 77900 Olomouc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: ALLWINDOOR s.r.o., Horní lán 1200/13, 77900 Olomouc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**OBJEDNATEL :** Larynex s.r.o.; č. obj.: 20.12.2014

Adresa objednatele: Přívrat 1454 / 12, 61600 Brno  
telefon: e-mail:  
IČ: 27782492 DIČ:

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 76861 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**Současný stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**3 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.1.2015

Datum zpracování : 16.1.2015

Počet stran: 22 stran Počet příloh: 8

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.1

Bystřici pod Hostýnem, dne 16.1.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1960  změna stavby v r. 1999  rekonstrukce v r.  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha, fasáda  zateplení  okna,  
 dveře  ostatní

### SOUČASNÝ STAV

Konstrukce:  zděné  betonové  montované  
 kovové  dřevěné  jiné  
 Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  
 bydl., podn.  část. obsazen  volný objekt  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  
 ostatní  nákupní zóna  
 Příjezd:  zpevněná komunikace  
 Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
 /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
 Poloha v obci: Širší centrum - smíšená zástavba  
 Počet obyvatel: 1 541 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná  
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn  
 Energetický průkaz stavby: Není  
 Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 319 590 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	16 828 285 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	2 000 400 Kč	0 Kč

#### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí lady:

- objekty v průmyslové zoně obce

#### zápory:

- areál bez stavebních úprav nepřijezdný ( příjezdný přes cizí pozemky)  
 - převis nabídky nad poptávkou

#### Zdůvodnění obvyklé ceny:

##### Stávající stav

Věcná hodnota: 16 828 285,- Kč  
 Výnosová hodnota: 0,- Kč  
 Naegeliho průměr: V:5 2 804 670,- Kč

Porovnávací hodnota: 3 319 590,- Kč

**Odhad obvyklé ceny: 3 000 000,- Kč**

#### Zdůvodnění vhodnosti zástavy:

Na základě výše uvedeného propočtu s přihlédnutím ke stavebnětechnickému stavu nemovitostí areálu a jeho charakteru odhaduji obvyklou cenu areálu zapsaného na LV 983 v k.ú. Stichovice na částku 3 000 000,- Kč

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

**Mostkovice:** Olomoucký kraj, okres Prostějov - CZ0713, obec Mostkovice - 589730 ,k.ú.Stichovice - 699888 ,počet obyvatel 1 541 (lexikon obcí)

Mostkovice leží asi 3 km západně od Prostějova na Trase Prostějov - Boskovice. Oceňovaný areál bývalého JZD leží ve středu obce po levé straně komunikace za stávající pálenicí - viz. situace v příloze. V daném případě se jedná o následující objekty:

### 1) výrobní hala do L na pozemku p.č.380/2 - část

Přízemní objekt postavený do L sloužící původně pravděpodobně jako kravín přestavěný na výrobní halu s vestavěnou administrativní částí na SV štitové straně.

Dispozičně řešena jako výrobní hala s volnými výrobními prostory na SV štitové straně provedena zděná dvoupodlažní vestavba, ve které jsou situovány kanceláře, šatny a sociální zařízení pro zaměstnance

Objekt ve stáří asi 50 let, celková rekonstrukce proběhla asi před 15 lety. V přistavěné kratší části doposud není dokončena.

Masivní zděné obvodové nosné konstrukce v tl. do 80 cm na betonových základech doplněné o střední nosné kovové sloupy, betonové stropy se zavěšeným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina s pozink. plechových šablon, betonové a kovové vnitřní schodiště do vestavěného druhého NP, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní a venkovní hladké omítky, betonové podlahy s potěrem ve výrobní části v kancelářích PVC, na sociálním zařízení a šatnách keramická dlažba. Standardní keramické obklady na sociálním zařízení. Dřevěné dveře a plechová vrata, plastová okna a ditherm v části I. NP doplněné o venkovní mříže. Rozvody elektro 400/240 V, rozvody ZTI a ústředního topení - plynový kotol, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Objekt v průměrném stavebnětechnickém stavu v době prohlídky asi půl roku neužívaný. Kratší část kolmé přístavby v rekonstrukci a neužívaná.

### 2) skladová hala na pozemku p.č.380/2 - část

Přízemní hala - obvodové nosné konstrukce zděné, vnitřní nosné konstrukce sloupů, stropů a krovu dřevěné trémové, polovalbový krov a krytina z pálených tašek, část opláštění provedena z vlnitého pozink. plechu, plechová vrata a hrubé betonové podlahy. Ostatní konstrukce se nevyskytují. Stavebnětechnický stav objektu je špatný, objekt k celkové rekonstrukci nebo asanaci.

### 3) skladová hala na pozemku p.č.380/3

Přízemní zděný objekt se sedlovou střechou sloužící v minulosti jako kravín v době prohlídky užívaný ke skladování. Dispozičně řešen jako jeden volný prostor. Zděná obvodová konstrukce doplněná o střední nosné ocel. sloupy, dřevěný trémová sedlový krov a krytina z pálených tašek. Vnitřní a venkovní hladké omítky, ocel. jednoduchá okna a plechová vrata. Hrubé betonové podlahy. Ostatní konstrukce se nevyskytují. Objekt ve špatném ST stavu k celkové rekonstrukci.

Areál přístupný z veřejné komunikace, pro příjezd se však využívá neuzpevněná komunikace přes pozemky p.č.384 a 385/5 ve vlastnictví cizího subjektu. Příjezd přes vlastní pozemky p.č. 385/4, 386/5 a 381/2 nutno dobudovat!! ( viz. situace v příloze )

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

### 1) výrobní hala do L na pozemku p.č.380/2 - část

Přízemní objekt postavený do L sloužící původně pravděpodobně jako kravín přestavěný na výrobní halu s vestavěnou administrativní částí na SV štitové straně.

Dispozičně řešena jako výrobní hala s volnými výrobními prostory na SV štitové straně provedena zděná dvoupodlažní vestavba, ve které jsou situovány kanceláře, šatny a sociální zařízení pro zaměstnance

Objekt ve stáří asi 50 let, celková rekonstrukce proběhla asi před 15 lety. V přistavěné kratší části doposud není dokončena.

Masivní zděné obvodové nosné konstrukce v tl. do 80 cm na betonových základech doplněné o střední nosné kovové sloupy, betonové stropy se zavěšeným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina s pozink. plechových šablon, betonové a kovové vnitřní schodiště do vestavěného druhého NP, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní a venkovní hladké omítky, betonové podlahy s potěrem ve výrobní části v kancelářích PVC, na sociálním zařízení a šatnách keramická dlažba. Standartní keramické obklady na sociálním zařízení. Dřevěné dveře a plechová vrata, plastová okna a ditherm v části I. NP doplněné o venkovní mříže. Rozvody elektro 400/240 V, rozvody ZTI a ústředního topení - plynový kotel, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Objekt v průměrném stavebnětechnickém stavu v době prohlídky asi půl roku neužívaný. Kratší část kolmé přístavby v rekonstrukci a neužívaná.

## 2) skladová hala na pozemku p.č.380/2 - část

Přízemní hala - obvodové nosné konstrukce zděné, vnitřní nosné konstrukce sloupů, stropů a krovu dřevěné trámové, polovalbový krov a krytina z pálených tašek, část opláštění provedena z vlnitého pozink. plechu, plechová vrata a hrubé betonové podlahy. Ostatní konstrukce se nevyskytují. Stavebnětechnický stav objektu je špatný, objekt k celkové rekonstrukci nebo asanaci.

## 3) skladová hala na pozemku p.č.380/3

Přízemní zděný objekt se sedlovou střechou sloužící v minulosti jako kravín v době prohlídky užívaný ke skladování. Dispozičně řešen jako jeden volný prostor. Zděná obvodová konstrukce doplněná o střední nosné ocel. sloupy, dřevěný trámová sedlový krov a krytina z pálených tašek. Vnitřní a venkovní hladké omítky, ocel. jednoduchá okna a plechová vrata. Hrubé betonové podlahy. Ostatní konstrukce se nevyskytují. Objekt ve špatném ST stavu k celkové rekonstrukci.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1960	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 1999
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace    přes vlastní pozemky    zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům    právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku/komunikace – komentář

## Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Nemovitost v KN vedena jako zemědělská stavba, v současné době se však jedná o výrobní halu.

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území

<b>Nemovitost:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
--------------------	---	--

### Věcná břemena a obdobná zatížení

viz. oddíl C) výpisu v příloze - LV 983

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

### Rizika ostatní

Objekty na pozemcích p.č.380/2 - část skladová hala a pozemku p.č.380/3 ve špatném ST stavu k celkové rekonstrukci nebo asanaci.

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 983					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0713 Prostějov		
Obec:	589730 Mostkovice	Katastrální území:	699888 Stichovice		
Ulice:		č.o.:			
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>	
PO	IČO: 26795591	ALLWINDOOR s.r.o.	Horní lán 1200/13, 77900 Olomouc	1 / 1	
FO	RČ:			1 / 1	
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>	
část obce	Mostkovice	Zemědělská usedlost	č.p. 373	na pozemku p.č. 380/2	ANO
<b>Pozemky</b>					
380/2	Pozemková parcela	Parcela KN	2 861 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
380/3	Pozemková parcela	Parcela KN	541 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
381/2	Pozemková parcela	Parcela KN	16 m <sup>2</sup>	zahrada	
382/3	Pozemková parcela	Parcela KN	461 m <sup>2</sup>	ostatní plochy	
385/4	Pozemková parcela	Parcela KN	403 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
386/5	Pozemková parcela	Parcela KN	119 m <sup>2</sup>	vodní plocha	
445/8	Pozemková parcela	Parcela KN	65 m <sup>2</sup>	orná půda	
446/21	Pozemková parcela	Parcela KN	1 073 m <sup>2</sup>	ostatní plochy	
446/22	Pozemková parcela	Parcela KN	1 129 m <sup>2</sup>	ostatní plochy	

## OCENĚNÍ

## Obsah odhadu

### 1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 výrobní hala na pozemku p.č.380/2 část
- 1.1.2 skladová hala na pozemku p.č.380/2 - část
- 1.1.3 skladová hala na pozemku p.č.380/3167

### 1.2. Ocenění pozemků

- 1.2.1 pozemky

### 1.3. Ocenění porovnávací metodou

- 1.3.1 provozní areál - stávající stav

### 1.4. Ocenění výnosovou metodou

- 1.4.1 provozní areál - současný stav

## 1.1. Ocenění nákladovou metodou

### 1.1.1 výrobní hala na pozemku p.č.380/2 část

#### 1) výrobní hala do L na pozemku p.č.380/2 - část

Přízemní objekt postavený do L sloužící původně pravděpodobně jako kravín přestavěný na výrobní halu s vestavěnou administrativní částí na SV štitové straně.

Dispozičně řešena jako výrobní hala s volnými výrobními prostory na SV štitové straně provedena zděná dvoupodlažní vestavba, ve které jsou situovány kanceláře, šatny a sociální zařízení pro zaměstnance

Objekt ve stáří asi 50 let, celková rekonstrukce proběhla asi před 15 lety. V přistavěné kratší části doposud není dokončena.

Masivní zděné obvodové nosné konstrukce v tl. do 80 cm na betonových základech doplněné o střední nosné kovové sloupy, betonové stropy se zavěšeným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina s pozink. plechových šablon, betonové a kovové vnitřní schodiště do vestavěného druhého NP, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní a venkovní hladké omítky, betonové podlahy s potěrem ve výrobní části v kancelářích PVC, na sociálním zařízení a šatnách keramická dlažba. Standartní keramické obklady na sociálním zařízení. Dřevěné dveře a plechová vrata, plastová okna a ditherm v části I.NP doplněné o venkovní mříže. Rozvody elektro 400/240 V, rozvody ZTI a ústředního topení - plynový kotel, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Objekt v průměrném stavebnětechnickém stavu v době prohlídky asi půl roku neužívaný. Kratší část kolmé přístavby v rekonstrukci a neužívaná.

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	1 152,55 m <sup>2</sup>	1 036,80 m <sup>2</sup>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP				
		1 036,80 m <sup>2</sup>	1,00	1 036,80 m <sup>2</sup>
	<b>I.NP - celkem</b>	<b>1 036,80 m<sup>2</sup></b>		<b>1 036,80 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
vrchní část	61,50*14,00*5,50+24,50*11,90*3,00	= 5 610,15 m <sup>3</sup>
střešní část	61,50*14,00*2,50/2+24,50*11,90*(1,50+4,50/2)	= 2 169,56 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= 7 779,71 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	keramické
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	plechová pozinkovaná

Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky,nátěry
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	plastová
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
mostový jeřáb	

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	1 153
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	7 779,71
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	23 339 138
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	45,83
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>12 642 111</b>

### 1.1.2 skladová hala na pozemku p.č.380/2 - část

#### skladová hala na pozemku p.č.380/2 - část

Přízemní hala - obvodové nosné konstrukce zděné,vnitřní nosné konstrukce sloupů ,stropů a krovu dřevěné trámové,polovalbový krov a krytina z pálených tašek,část opláštění provedena z vlnitého pozink.plechu,plechová vrata a hrubé betonové podlahy.Ostatní konstrukce se nevyskytují.Stavebnětechnický stav objektu je špatný,objekt k celkové rekonstrukci nebo asanaci.

Vzhledem k ST stavu nezapočítávám do odhadu porovnávací ceny.

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	320,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP				
		0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>
	<b>I.NP - celkem</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	25,00*12,80*4,00	=	1 280,00 m <sup>3</sup>
střešní část	25,00*12,80*3,00/2	=	480,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 760,00 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
Svislé konstrukce	dřevěné a zděné
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pálená taška
Klempířské konstrukce	chybí
Úprava vnitřních povrchů	chybí
Úprava vnějších povrchů	chybí
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	kovová
Okna	chybí
Povrchy podlah	hrubé betonové
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	chybí
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	320
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 760,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 640 000
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	10
Opotřebení	%	80,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>528 000</b>

### 1.1.3 skladová hala na pozemku p.č.380/3167

#### skladová hala na pozemku p.č.380/3

Prizemní zděný objekt se sedlovou střechou sloužící v minulosti jako kravín v době prohlídky užívaný ke skladování. Dispozičně řešen jako jeden volný prostor. Zděná obvodová konstrukce doplněná o střední nosné ocel. sloupy, dřevěný trámová sedlový krov a krytina z pál. tašek. Vnitřní a venkovní hladké omítky, ocel. jednoduchá okna a plechová vrata. Hrubé betonové podlahy. Ostatní konstrukce se nevyskytují. Objekt ve špatném ST stavu k celkové rekonstrukci.

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	508,13 m <sup>2</sup>	406,50 m <sup>2</sup>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		406,50 m <sup>2</sup>	1,00	406,50 m <sup>2</sup>
I.NP - celkem		<b>406,50 m<sup>2</sup></b>		<b>406,50 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
vrchní část	42,70*11,90*3,50 = 1 778,46 m <sup>3</sup>



střešní část	42,70*11,90*(2,00+3,50/2)	=	1 905,49 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	3 683,94 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	plechová pozinkovaná
Klempířské konstrukce	chybí
Úprava vnitřních povrchů	omítky
Úprava vnějších povrchů	omítky
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	kovová
Okna	jednoduchá
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	chybí
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	508
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	3 683,94
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 525 914
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 657 774</b>

## 1.2. Ocenění pozemků

### 1.2.1 pozemky

#### Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěné plochy a plochy ostatní tvořící jednotný funkční celek v obci, která nemá zpracovanou cenovou mapu. V daném místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně komunikačního napojení.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena obdobných zainvestovaných pozemků se v obci pohybuje kolem 500,- Kč/m<sup>2</sup>.. Jedná se o pozemky kompletně zainvestované se zajištěním dostatečného příjezdu a přístupu z veřejných komunikací. Lokalita ,kde se oceňovaný objekt nachází je nedaleko středu obce v průmyslové zóně, je zainvestovaná ovšem s problematickým příjezdem. Obvyklou cenu odhadují na 300,- Kč/m<sup>2</sup>..




Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	380/2	2 861	300	1 / 1	858 300
zastavěná plocha a nádvoří	380/3	541	300	1 / 1	162 300
zahrada	381/2	16	300	1 / 1	4 800
ostatní plochy	382/3	461	300	1 / 1	138 300
zastavěná plocha a nádvoří	385/4	403	300	1 / 1	120 900

vodní plocha	386/5	119	300	1 / 1	35 700
orná půda	445/8	65	300	1 / 1	19 500
ostatní plochy	446/21	1 073	300	1 / 1	321 900
ostatní plochy	446/22	1 129	300	1 / 1	338 700
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>6 668</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>2 000 400</b>

### 1.3. Ocenění porovnávací metodou

#### 1.3.1 provozní areál - stávající stav

Propočet proveden z realizovaných prodejů, dražeb a nabídek místních RK. Podpůrně jsou použity vlastní odhady obvyklých cen podobných areálů. Podlahová plocha je propočtena jako 80% plochy zastavěné

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Zborovice skladové haly Zborovice, Dvě nepodsklepené jednodílné přízemní montované haly sloužící ke skladování a výrobě kartonáže po pravé straně ulice k nádraží ČD. Jedná se o typové ocelové haly typu Suomi hall, obě přístupné ze SZ štítu. Odhad obvyklé ceny pro majetkové vyrovnání v roce 2012: 2 900 000,- Kč Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv. ceny - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost v lepší poloze - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - v horším vybavení - koeficient 0,70; Celkový stav - horším St stavu - koeficient 0,70; Vliv pozemku - s větším pozemkem - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost, index 2012/2014: 0,80*1,15 - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv. ceny; Poloha - oceňovaná nemovitost v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení; Celkový stav - horším St stavu; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost, index 2012/2014: 0,80*1,15;	683,00	795		2 900 000	4 246	0,46	1 953 
Zádveřice výrobní hala Zádveřice, Dvoudílná výrobní hala s nízkou sedlovou střechou tvořenou příhradovými vazníky, nepodsklepená v 4,5 m modulu (9 modulů á 4,5 m). Dispozičně řešena jako jeden volný prostor, na S štítu jsou šatny a soc.zařízení pro zaměstnance, kancelář a rozvodna. Dražba 2012: 2 500 000,- Kč Hodnocení: Redukce pramene ceny - dražba - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost v podobném ST stavu - koeficient 1,00; Celkový stav - a podobně vybavená - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s větším pozemkem - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší, index 2012/2014 1,05*1,15 - koeficient 1,20; Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - dražba; Poloha - oceňovaná nemovitost v podobné poloze; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost v podobném ST stavu; Celkový stav - a podobně vybavená; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší, index 2012/2014 1,05*1,15;	1 126,00	0		2 500 000	2 220	1,13	2 509 
Bystřice pod Hostýnem provozní areál Bystřice pod Hostýnem, Objekty areálu sloužící k opravě a údržbě nákladních automobilů s příslušným administrativním zázemím. Vlastní odhad obv.ceny 2012: 7 000 000,- Kč. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv.ceny - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav - koeficient 0,70; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha	657,00	3 609		7 000 000	10 654	0,41	4 368 

zpracovatele ocenění - hůře využitelný areál ,index 2012/2014:0,90\*1,15 - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv.ceny; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - hůře využitelný areál ,index 2012/2014:0,90\*1,15;

Kojetín 781,00 1 288 5 000 000 6 402 0,40 2 561

provozní areál Kojetín, Areál sestává ze čtyř dokončených a jednoho rozestavěného objektu.Původně služebna a dílny firmy Telekom po rekonstrukci ve velmi dobrém ST stavu v centru města.V době převodu ve výstavbě další skladová hala.

Prodej 2012: 5 000 000,- Kč

Hodnocení: Poloha - oceňovaná nemovitost podobně situovaná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,60; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost,index 2014/2012 - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Poloha - oceňovaná nemovitost podobně situovaná; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost,index 2014/2012;



Holešov 3 460,00 27 466 21 500 000 6 214 0,21 1 305

provozní areál Intea Servis, Areál původně sloužící jako středisko OSP Kroměříž,po ukončení činnosti OSP odprodán stávajícímu vlastníkovi.V současné době slouží k prodeji a skladování materiálů pro výrobu kuchyňského nábytku,některé z objektu jsou pronajaty různým firmám - prodej barev,prodej drogistického zboží,pneuservis apd Odhad obv. ceny pro ručení v roce 2013: 21 500 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv.ceny - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost hůře situovaná - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení - koeficient 0,60; Vliv pozemku - podstatně menším pozemkem - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost,index 2013/2014: 0,80\*1,15 - koeficient 0,92;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv.ceny; Poloha - oceňovaná nemovitost hůře situovaná; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - podstatně menším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost,index 2013/2014: 0,80\*1,15;



Kroměříž 554,00 4 179 4 500 000 8 123 0,39 3 168

provozní areál Kroměříž, Objekt výrobní a skladové haly s vestavěnými kancelářemi po levé straně oploceného areálu postavený koncem 70.let ,po roce 1990 zateplený a v roce 2012 provedena vestavba kanceláří.

Obvyklá cena 2013: 4 500 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv. ceny - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost hůře situovaná - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stav - koeficient 0,70; Vliv pozemku - s menším pozemkem - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost podobná,index 2013/2014:1,00\*1,10 - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv. ceny; Poloha - oceňovaná nemovitost hůře situovaná; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stav; Vliv pozemku - s menším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost podobná,index 2013/2014:1,00\*1,10;



Holečšov 540,00 3 225 3 900 000 7 222 0,29 2 094

provozní areál Holešov, Oceňovaný areál leží po levé straně ulice Přerovské na výpadovce z Holešova směrem na Přerov na okraji zástavby města - viz.situace.Objekty areálu slouží k podnikatelským aktivitám firmy Rapos, jsou na rovinatém pozemku a jsou napojeny na všechny potřebné inženýrské sítě.

Vlastní odhad obv. ceny pro majetkové vyrovnání: 2013 3 900 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - cena pro vyrovnání podílů - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším ST stav a vybavení - koeficient 0,60; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost horší,index 2013/2014:0,90\*1,1 - koeficient 1,00;



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - cena pro vyrovnání podílů; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stav a vybavení; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost horší,index 2013/2014:0,90\*1,1;

Uherský Brod 988,00 1 329 5 000 000 5 061 0,29 1 443

**výrobní hala Uherský Brod, výrobní a skladová hala**

Volně stojící přízemní hala z počátku 60.let s provedenou přístavbou asi z roku 2005. Objekt standartního provedení v době prohlídky prázdný a neužívaný. Původní montovaná žb. hala rozměrů 12 m x 31 m ,ke které byla provedena ze tří stran přístavba dalších výrobních a skladových prostor

**venkovní úpravy, inženýrské sítě**

**pozemky:**

Pozemky vedené jako zastavěné plochy a nádvoří a to p.č.st.1930/1,2 o výměrách 1327 m<sup>2</sup> a 2 m<sup>2</sup>.

Prodej 2014: 5 000 000,- Kč

Hodnocení: Poloha - oceňovaný areál hůře umístěný - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu - koeficient 0,60; Vliv pozemku - větším pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Poloha - oceňovaný areál hůře umístěný; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větším pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;



5 500,00 0 11 000 000 2 000 0,76 1 512

výrobní areál Plumlov, Prodej výrobní haly, prostoru 10 610 m<sup>2</sup> Plumlov, okres Prostějov  
11 000 000 Kč (1 037 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme Vám k prodeji průmyslový areál (dřevovýroba) o celkové výměře 10.610 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha činí 5.500 m<sup>2</sup>. V areálu se nachází administrativní budova, 2 haly s novými podlahami a rozvody elektřiny, stolárna, 2 zastřešené venkovní prostory, garáže a další menší budovy. S dobrou dopravní dostupností z Prostějova.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Poloha - oceňovaný areál v lepší poloze - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost v podobném St stavu a vybavení - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - oceňovaný areál v lepší poloze; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost v podobném St stavu a vybavení; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



Variační koeficient před úpravami:	45,20 %	Variační koeficient po úpravách:	39,66 %
Užitná plocha	1 443,30 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	1 305	Minimální cena:	1 883
Průměrná jednotková cena:	2 324	Průměrná cena:	3 354
Maximální jednotková cena:	4 368	Maximální cena:	6 304
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>2 300</b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>3 319 590,- Kč</b>

## 1.4. Ocenění výnosovou metodou

### 1.4.1 provozní areál - současný stav

Propočet výnosové hodnoty je proveden na nájemné v místě a čase obvyklé. Vzhledem k možnému dosažitelnému nájemnému v místě a čase je výnosová hodnota areálu nulová.

Ze současné nabídky místních RK jsou částky za podobné prostory v hodnotách do 500,- Kč/m<sup>2</sup>,rok.

#### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapitalizace
----	---------------	---------	------------------	-------	-------	-------	-------------------

		[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Provozní prostory	výrobní hala na pozemku p.č.380/2	1 036,00	300	25 900	310 800	8,00
2.Provozní prostory	skladová hala na pozemku p.č.380/2	256,00	100	2 133	25 600	8,00
3.Provozní prostory	skladová hala na pozemku p.č.380/3	406,00	100	3 383	40 600	8,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>377 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha		PP	m <sup>2</sup>	1 698
Reprodukční cena		RC	Kč	31 505 052
<b>Výnosy (za rok)</b>				
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>		Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	222
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok	377 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti			%	95 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok	358 150
<b>Náklady (za rok)</b>				
Opravy a údržba	Náklady na údržbu, opravu a amortizaci odhaduji na 2,00% vzhledem k tomu, že zejména objekt na p.č.166 je velmi dobře udržován.	3.00 % z RC	Kč/rok	945 152
Správa nemovitosti		0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění		0.07 % z RC	Kč/rok	22 054
Daň z nemovitosti			Kč/rok	10 000
Ostatní náklady			Kč/rok	0
Náklady celkem		V	Kč/rok	977 205
<b>Čisté roční nájemné</b>		N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace			%	8,00
<b>Výnosová hodnota</b>		<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

#### klady:

- objekty v průmyslové zóně obce

#### zápory:

- areál bez stavebních úprav nepřijezdný (přijezdný přes cizí pozemky)  
- převis nabídky nad poptávkou

#### Zdůvodnění obvyklé ceny:

#### Stávající stav

Věcná hodnota: 16 828 285,- Kč

Výnosová hodnota: 0,- Kč  
Naegeliho průměr: V:5 2 804 670,- Kč  
Porovnávací hodnota: 3 319 590,- Kč  
**Odhad obvyklé ceny: 3 000 000,- Kč**

#### Zdůvodnění vhodnosti zástavy:

Na základě výše uvedeného propočtu s přihlédnutím ke stavebnětechnickému stavu nemovitostí areálu a jeho charakteru odhaduji obvyklou cenu areálu zapsaného na LV 983 v k.ú. Stichovice na částku 3 000 000,- Kč

#### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 319 590 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	16 828 285 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	2 000 400 Kč	0 Kč

#### Silné stránky nemovitosti

##### klady:

- objekty v průmyslové zoně obce s velmi dobrou dostupností

#### Slabé stránky nemovitosti

##### zápory:

- areál bez stavebních úprav nepřijezdný ( příjezdný přes cizí pozemky)  
- převis nabídky nad poptávkou

#### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.983	1
Snímek katastrální mapy	1

#### Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité”

## interiéry výrobní haly na p.č.380/2



dílna



dílna



schodiště do meziskladu



dílna



kotelna



kanceláře ve vestavbě II.NP

kanceláře ve vestavbě II.NP



sprchy







schodiště II.NP



chodba II.NP



sklad na p.č.380/2 k asanaci



dtto



dtto

**pohledy na výr. halu**



sklad na p.č.380/2



pohledy na výrobní halu



dtto



dtto



dtto



dtto

12. 1. 2015

Mapy.cz



