

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5996-96/2018

NEMOVITÁ VĚC: Areál - víceúčelový, provozní objekty na LV 873 v k.ú.Trmice

Adresa nemovité věci: Trmice 240, 40004
Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Trmice, k.ú. Trmice, kód k.ú. 774979, LV 873
Ostatní stavby:
Pozemky: 887/1, 887/2, 887/3, 887/4, 888, 889
Vlastník stavby: Real Starling s.r.o., Roháčova 188/37, 13000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Real Starling s.r.o., Roháčova 188/37, 13000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.:: 1.6.2018

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín
telefon: e-mail:
IČ: 26275953 DIČ: CZ26275953

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: obvyklá cena jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

7 500 000 Kč

Datum místního šetření: 7.6.2018

Datum zpracování : 11.6.2018

Počet stran: 28 stran Počet příloh: 12

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.35

V Bystřici pod Hostýnem, dne 11.6.2018

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI☒ stavba dokončena v r. 1975☐ změna stavby v r. ☐

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:

Okrajová část - ostatní

Počet obyvatel:

3 288 (růst)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná k částečné rekonstrukci

Vytápění:

ústřední / etážové - plyn

Energetický průkaz stavby:

Není

Prodejnost nemovité věci:

prodejná nad 1 rok

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**Současný stav**

Porovnávací hodnota	7 783 832 Kč
Výnosová hodnota	3 044 367 Kč
Věcná hodnota	24 126 315 Kč
Obvyklá cena	7 500 000 Kč

Reprodukční cena pro pojištění**49 726 230 Kč****Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí**

Věcná hodnota:	24 126 315,- Kč
Výnosová hodnota	3 044 367,- Kč

Hodnota dle Naegelliho při váze 5:1:

6 558 025,- Kč

Porovnávací hodnota:

7 783 832,- Kč

Odhad obvyklé ceny:**7 500 000,- Kč**

Obvyklou cenu nemovitosti na LV 873 v k.ú. Trmice včetně pozemků odhaduji na částku
7 500 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Trmice, k.ú. Trmice - obec bezprostředně navazující na Ústí nad Labem. V obci kompletní infrastruktura a kompletní občanská vybavenost. Areál po levé straně ulice Žižkové mezi touto ulicí a řekou Bílinou ve stávající průmyslové zóně příjezdný a přístupný z veřejné komunikace a napojený na všechny inženýrské sítě mimo přípojky plynu. Areál asi 1,5 km od sjezdu z D8 - exit 69 (viz. situace v příloze).

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)**1) administrativní budova na pozemku p.č. 889**

Dvoupodlažní objekt s plochou střechou po levé straně vjezdu do areálu. Dispozičně jsou v I.NP řešeny prostory šaten a hygienického zařízení pro zaměstnance, ve II.NP jsou řešeny kanceláře vedení společnosti a sociální zázemí. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek ve velmi dobrém ST stavu, prostory II. NP jsou po rekonstrukci - viz. foto v příloze.

2) obrobna na na pozemku p.č.887/2

Přízemní zděný objekt dispozičně řešený jako jeden volný prostor sloužící jako výrobní prostor. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

3) lakovna na pozemku p.č.887/3 a části pozemku p.č.887/1

Dvoupodlažní zděný objekt na SZ okraji areálu provozně propojený s obrobnou. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

4) zámečnická dílna na pozemku p.č.888 - část A

Přízemní objekt situovaný v centru nádvoří. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

5) přístřešky na pozemku část p.č.888 a část p.č.887/1 - část B

Přízemní objekt situovaný v centru nádvoří. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

6) sklad na pozemku část p.č.888 - část C

Přízemní objekt situovaný podél V okraji areálu. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

7) garáže na pozemku část p.č.888 - část D

Přízemní objekt situovaný podél V okraji areálu. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

8) budova na pozemku část p.č.888 - část E

Dvoupodlažní objekt situovaný podél ulice Žižkové na J okraji areálu. Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

Technický popis oceňované nemovité věci						
Stavba dokončena v r. 1975	Dílčí rekonstrukce v r.			Celková rekonstrukce v r.		
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci					
Energetický průkaz stavby:	Není					
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☐ dílčí	☐ střecha	☐ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře	☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☒ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 890/6		
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ 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	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
890/6	ostatní plocha ,komunikace	Město Trmice, Fügnerova 448/29, 40004 Trmice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc 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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

V době prohlídky byla část areálu pronajímána za 55 000,- Kč měsíčně.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavovém území nebylo hodnoceno

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní - viz. LV

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 873				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem	
Obec:	553697 Trmice	Katastrální území:	774979 Trmice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 28865375	Real Starling s.r.o.	Roháčova 188/37, 13000 Praha	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku

část obce Trmice	Průmyslový objekt	č.p. 240	na pozemku p.č. 888	ANO
Pozemky				
887/1	Pozemková parcela	Parcela KN	2 529 m ²	ostatní plocha
887/2	Pozemková parcela	Parcela KN	520 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
887/3	Pozemková parcela	Parcela KN	209 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
887/4	Pozemková parcela	Parcela KN	44 m ²	ostatní plocha
888	Pozemková parcela	Parcela KN	1 779 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
889	Pozemková parcela	Parcela KN	246 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 administrativní budova na pozemku p.č.889
- 1.1.2 obrobna na pozemku p.č.887/2
- 1.1.3 lakovna na pozemku p.č.887/3 a části p.č.887/1
- 1.1.4 zámečnická dílna na pozemku p.č.888 - část A
- 1.1.5 přístřešky na pozemku část p.č.888 a část p.č.887/1 - část B
- 1.1.6 sklad na pozemku část p.č.888 - část C
- 1.1.7 garáže na pozemku část p.č.888 - část D
- 1.1.8 budova na pozemku část p.č.888 - část E

1.2. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

- 1.2.1 venkovní úpravy

1.3. Ocenění pozemků

- 1.3.1 pozemky

1.4. Ocenění porovnávací metodou

- 1.4.1 provozní objekty na p.č.st.52

1.5. Ocenění výnosovou metodou

- 1.5.1 výnosová hodnota

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 administrativní budova na pozemku p.č.889

viz. výše cit.posudek

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.PP	186,00 m ²	0,00 m ²
I.NP	262,65 m ²	210,12 m ²
II.NP	262,65 m ²	210,12 m ²
III.NP	0,00 m ²	0,00 m ²
podkroví	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.PP				
	sklad	0,00 m ²	1,00	0,00m ²
	provozní prostor	0,00 m ²	1,00	0,00m ²
I.PP - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²
I.NP				
		210,12 m ²	1,00	210,12m ²
I.NP - celkem		210,12 m ²		210,12 m ²
II.NP				
		210,12 m ²	1,00	210,12m ²

II.NP - celkem	210,12 m²	210,12 m²
III.NP		
	0,00 m ²	1,00
III.NP - celkem	0,00 m²	0,00 m²
podkroví		
	0,00 m ²	1,00
	0,00 m ²	1,00
podkroví - celkem	0,00 m²	0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
spodní část 186,00*3,20	= 595,20 m ³
vrchní část 262,65*6,80	= 1 786,02 m ³
střešní část 262,65*0,80/2	= 105,06 m ³
	= m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 2 486,28 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z ker.bloků
3. Stropy	panely betonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	Sapelli
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová standardní a dřevěná
14. Povrchy podlah	keramická dlažba,zát.koberce
15. Vytápění	ústřední topení
15. Vytápění	ústřední, TP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	kotel ÚT,boiler
22. Vybavení kuchyní	standardní vybavení kuchyně
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla,sprchový kout
24. Výťahy	chybí
25. Ostatní	běžné odvětrání,SLP,STA
26. Instalační pref. jádra	běžné digestoře a odvětrání,SLP

Zastavěná plocha	[m ²]	263
Obestavěný prostor	[m ³]	2 486,28
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 080
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 630 302
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	53,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 841 515

1.1.2 obrobna na pozemku p.č.887/2

Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek ve velmi dobrém ST stavu, prostory II. NP jsou po rekonstrukci - viz. foto v příloze.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	523,75 m ²	471,38 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		471,38 m ²	1,00	471,38 m ²
I.NP - celkem		471,38 m ²		471,38 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	523,75*4,00	=	2 095,00 m ³
střešní část	523,75*1,00/2	=	261,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 356,88 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	
Svislé konstrukce	
Stropy	
Krov, střecha	
Krytiny střech	
Klempířské konstrukce	
Úprava vnitřních povrchů	
Úprava vnějších povrchů	
Vnitřní obklady	
Schody	
Dveře	
Vrata	
Okna	
Povrchy podlah	
Vytápění	
Elektroinstalace	
Bleskosvod	
Vnitřní vodovod	
Vnitřní kanalizace	
Vnitřní plynovod	
Ohřev teplé vody	
Vybavení kuchyní	
Vnitřní hygienická vybavení	
Výtahy	
Ostatní	

Zastavěná plocha	[m ²]	524
Obestavěný prostor	[m ³]	2 356,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 070 625
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	53,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 270 164

1.1.3 Iakovna na pozemku p.č.887/3 a části p.č.887/1

Popis je uveden ve výše cit. ZP. Objekt jako celek v dobrém ST stavu - viz. foto v příloze.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	293,29 m ²	234,40 m ²
II.NP	293,29 m ²	234,40 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		234,40 m ²	1,00	234,40m ²
I.NP - celkem		234,40 m²		234,40 m²
II.NP		234,40 m ²	1,00	234,40m ²
II.NP - celkem		234,40 m²		234,40 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	293,29*6,50	=	1 906,39 m ³
střešní část	293,29*0,80/2	=	117,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 023,70 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	293
Obestavěný prostor	[m ³]	2 023,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 100
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 273 473
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 509 389

1.1.4 zámečnická dílna na pozemku p.č.888 - část A**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	214,20 m ²	192,78 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		192,78 m ²	1,00	192,78m ²
I.NP - celkem		192,78 m²		192,78 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	214,20*4,50	=	963,90 m ³
střešní část	214,20*1,50/2	=	160,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 124,55 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	214
Obestavěný prostor	[m ³]	1 124,55

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 373 650
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	53,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 560 313

1.1.5 přístřešky na pozemku část p.č.888 a část p.č.887/1 - část B

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	205,85 m ²	185,27 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP				
		185,27 m ²	1,00	185,27 m ²
I.NP - celkem		185,27 m²		185,27 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	205,85*3,00	=	617,55 m ³
střešní část	205,85*1,00/2	=	102,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	720,47 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	206
Obestavěný prostor	[m ³]	720,47
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 801 187
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	540 356

1.1.6 sklad na pozemku část p.č.888 - část C

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
vrchní část	185,00 m ²	166,50 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
vrchní část				
		166,50 m ²	1,00	166,50 m ²
vrchní část - celkem		166,50 m²		166,50 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

vrchní část	185,00*4,50	=	832,50 m ³
střešní část	185,00*1,00/2	=	92,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	925,00 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	185
Obestavěný prostor	[m ³]	925,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 312 500
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	462 500

1.1.7 garáže na pozemku část p.č.888 - část D

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	263,61 m ²	237,25 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		237,25 m ²	1,00	237,25 m ²
I.NP - celkem		237,25 m²		237,25 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
vrchní část	263,61*5,20 = 1 370,77 m ³
střešní část	263,61*0,60/2 = 79,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 1 449,86 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	264
Obestavěný prostor	[m ³]	1 449,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 074 493
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	53,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 346 953

1.1.8 budova na pozemku část p.č.888 - část E

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	318,75 m ²	286,88 m ²
II.NP	318,75 m ²	255,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP			
	286,88 m ²	1,00	286,88m ²
I.NP - celkem	286,88 m²		286,88 m²
II.NP			
	255,00 m ²	1,00	255,00m ²
II.NP - celkem	255,00 m²		255,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	318,75*7,20	=	2 295,00 m ³
střešní část	318,75*0,80/2	=	127,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 422,50 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	319
Obestavěný prostor	[m ³]	2 422,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	9 690 000
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	53,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 481 625

1.2. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

1.2.1 venkovní úpravy

Přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení v reprodukční ceně asi 1,5 mil. Kč značně opotřebované.

Jednotkové množství	ks	1,00
Jednotková cena (JC)	Kč/ks	1 500 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 500 000
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	450 000

1.3. Ocenění pozemků

1.3.1 pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky dle soupisu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky obdobného charakteru se v místě prodávají v cenách od 500,- do 1 000,- Kč/m². Vzhledem k výměře a situování započítávám spodní hranici.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	887/1	2 529	500	1 / 1	1 264 500
zastavěná plocha a nádvoří	887/2	520	500	1 / 1	260 000
zastavěná plocha a nádvoří	887/3	209	500	1 / 1	104 500
ostatní plocha	887/4	44	500	1 / 1	22 000

zastavěná plocha a nádvoří	888	1 779	500	1 / 1	889 500
zastavěná plocha a nádvoří	889	246	500	1 / 1	123 000
Celková výměra pozemků:		5 327		Hodnota pozemků celkem:	2 663 500

1.4. Ocenění porovnávací metodou

1.4.1 provozní objekty na p.č.st.52

Propočet porovnávací hodnoty je proveden z realizovaných prodejů nemovitostí nebo nabídky RK

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
provozní areál Staré Město, Prodej výrobní haly, prostoru 1 400 m² Staré Město, okres Uherské Hradiště 8 500 000 Kč Prodej průmyslového objektu ve Starém Městě u Uherského Hradiště. Celková výměra pozemku je 2.317 m². Prodej souboru dvou stavebně i funkčně propojených budov. Svislé nosné konstrukce železobeton - panel, podlahy železobetonové, vytápění vlastní centrální plynovou kotelnou. Inženýrské sítě : elektřina 220/380V, plyn. Odkanalizováno do ČOV v areálu. Zdroj vody studna v areálu. Příjezd po betonové vysoce únosné příjezdové komunikaci. Na pozemku možnost parkování. Část objektu sloužila k administrativním účelům a skladům, druhá část objektu vhodná spíše k výrobní nebo skladovým účelům. Výborná dopravní dostupnost. Objekt umístěn v průmyslové zóně města. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu - koeficient 0,90; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1; Poloha - v horší poloze 0,8; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu 0,9; Vliv pozemku - podobný pozemek 1; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost 1;	1 400,00	2 317		8 500 000	6 071	0,52	3 157
Krásné Březno 1 000,00 0 3 990 000 3 990 0,88 provozní objekt Ú/L, Prodej skladového prostoru 1 000 m² Drážďanská, Ústí nad Labem - Krásné Březno 3 990 000 Kč (3 990 Kč za m²) Nabízíme k prodeji/pronájmu halu v prostoru bývalého pivovaru v Drážďanské ulici v Ústí nad Labem. Hala má plochu 1000 m². Jedná se o vysokou budovu, do které je možné vjet nákladním autem či kamionem. Budova haly má samostatný vjezd z ulice Drážďanská či z prostoru bývalého pivovaru. Areál je 24h denně střežen. Do objektu je přivedena elektřina. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný areál - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu - koeficient 1,05; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,05; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikosti objektu - oceňovaný areál 1; Poloha - v horší poloze 0,95; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu 1,05; Vliv pozemku - podobný pozemek 1; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 1,05;	1 000,00	0		3 990 000	3 990	0,88	3 511
Drážní 1 263,00 0 8 477 000 6 712 0,69	1 263,00	0		8 477 000	6 712	0,69	4 631



provozní areál Ú/L, Prodej výrobní haly, prostoru 1 263 m² Drážní, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum
8 477 000 Kč (6 712 Kč za m²)

prodej výrobně skladovacího areálu v Ústí n/L i jako investiční příležitost. Areál se nachází v blízkosti Žižkovi ulice – spojky mezi D 8 a silnicí Lovosice – Děčín. V současné době je 98% prostor pronajatých. Areál se skládá z administrativní části se sociálním zázemím pro zaměstnance, 2 podlažní zděná budova má v I. NP toalety, sprchy, šatny včetně skříněk, 3 kanceláře. Ve II.NP se zvláštním vchodem je toaleta, kuchyňka, 2 menší kanceláře a 1 velká kancelář. Na tuto stavbu navazují provozní haly, z části vzájemně propojené a přístupné i zvlášť ze dvora. Areál má svoji trafo stanici (využití levnější dodávky el. energie), zpevněnou, nezastavěnou plochu pro parkování, venkovní skladování a manipulaci s montážní jámou a rampou. V posledních 4 letech byla rekonstruována střecha nad administrativní budovou, kompletní soc. zařízení pro uživatele, výměna technologie trafo stanice, nová kotelna (kotle na tuhá paliva). Areál je elektronicky zabezpečen.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,95; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek 1; Poloha - v horší poloze 0,95; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,95; Vliv pozemku - podobný pozemek 1; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost 1;



Neštěmice 4 770,00 0 15 726 000 3 297 0,58

provozní areál Ú/L, Prodej výrobní haly, prostoru 5 280 m² Hlavní, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-Neštěmice
15 726 000 Kč (2 978 Kč za m²)

k prodeji provozní areál na pozemku 14.815 m² v lokalitě Ústí n.L.-Mojžíř. V areálu je 7 objektů se zast. plochou 5280 m² a užitnou plochou 4.769 m², po celkové rekonstrukci v roce 2006. Areál má 2 vjezdy pro kamiony. V přední části areálu je patrová admin. budova s klimat. kancelářemi a zázemím na reprezentativní úrovni s užit. plochou 410 m². V objektu ÚT s plyn. kotlem. Provozní prostory zahrnují sklady a výrobní haly (4.144 m²) s funkčním propojením. Podlahy jsou betonové, výška stropů 310 cm. Temperace zajištěna 2 kotly na brikety a dřevo. K dispozici je i luxusní byt 4+1 s el.vytápěním. V zadní části areálu je vjezd s velkou manipulační plochou a pozemkem 3000 m². V celém areálu je nainstalován vnější a vnitřní kamerový systém s bezpečnostním alarmem. Areál je 7km od Ústí nad Labem, 10km od dálnice D8

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost 1; Poloha - v podobné poloze 1; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 0,9;



1 912

9 372,00 0 47 000 000 5 015 0,52

provozní areál Vsetín, Prodej výrobní haly, prostoru 9 372 m² ulice Jiráskova, Vsetín
47 000 000 Kč (5 015 Kč za m²)

Areál se nachází v západní části města Vsetín, v průmyslové zóně, situovaný na levém břehu řeky Bečvy. Nemovitosti tvoří celek objektů pro výrobu - provozně propojená výrobní, sociální a spojovací budova z roku 1986, dále skladovací objekty a trafostanice s dieselagregátem, areál je oplocen, přístupové a vnitřní komunikace jsou asfaltové. Přístup do areálu je z ulice Jiráskova. Dostatek parkovacích míst před vstupní bránou (cca 60).

Areál zahrnuje:

- hlavní stavby (výrobní hala, spojovací objekt, administrativní budova, trafostanice, ocelový sklad, sklad plynů)(9.371,89 m²)
- vedlejší stavby (ocelové sklady, přístřešky, krytý vstup)
- venkovní úpravy
- porosty
- pozemky (15.138 m²)

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaná



2 608

nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost 1; Poloha - v horší poloze 0,9; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 0,9;

7 467,00	0	19 900 000	2 665	0,64	1 706
areál Hodonín, Prodej výrobní haly, prostoru 7 467 m ² Slovácká, Hodonín 19 900 000 Kč (2 665 Kč za m ²) Výrobně-logistický areál 7.467 m ² , Hodonín. Předmětem prodeje a investiční příležitosti je uzavřený průmyslový areál o výměře 7.467 m ² v jižní části města Hodonína. Strategická lokace ve vzdálenosti 15 km od D1 na hranici se Slovenskou republikou a křížení dopravních komunikací - Brno (70 km), Vídeň (100 km), Bratislava (90 km), Zlín (70 km). Je tvořen zpevněnými asfaltovými plochami, hlavní výrobně-skladovací halou se zastřešenou nakládací rampou (1800 m ²), vedlejší skladovací halou (440 m ²), hlavní administrativní budovou o 3 NP (cca 1.500 m ² podlahové plochy), vrátnici a dalšími pomocnými technickými stavbami (dílny, kancelářské prostory, přístřešky pro automobily apod.). ÚP – VS + V (plochy smíšené výrobní a výrobní). IS - kompletní, příjezd pro kamiony. Celkem - plocha hal cca 2.240 m ² , admin. plocha + další budovy cca 2.000 m ² Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - podobné pozemky - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1; Poloha - v horší poloze 0,8; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu 1; Vliv pozemku - podobné pozemky 1; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál 1;					



Variační koeficient před úpravami:	31,34 %	Variační koeficient po úpravách:	34,01 %
Užitná plocha	2 684,08 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 706 Kč/m ²	Minimální cena:	4 579 040 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 921 Kč/m ²	Průměrná cena:	7 840 198 Kč
Maximální jednotková cena:	4 631 Kč/m ²	Maximální cena:	12 429 974 Kč
Stanovená jednotková cena:	2 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	7 783 832 Kč

1.5. Ocenění výnosovou metodou

1.5.1 výnosová hodnota

Objekt v době prohlídky pronajímán za 55 000,- Kč měsíčně. Při podlahové ploše pronajímáných výrobních a skladových prostor to činí částku cca 300,- Kč/m².rok (PP 2 215 m²). Dá se konstatovat, že tato částka neodpovídá obvyklému nájemnému za podobné prostory v místě a čase. Propočít je uveden na nájemné v místě obvyklé (viz. nabídka místních RK)

Náklady: pojištění budov celkem: 24 000,- Kč /rok odhad
daň z nemovitosti: 15 000,- Kč/rok odhad

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.						
2.						
3.						
4.		AB I.NP	210,00	500	8 750	105 000
5.		AB II.NP	210,00	1 000	17 500	210 000

6.	obrobna	471,00	500	19 625	235 500
7.	lakovna I.NP	243,00	300	6 075	72 900
8.	II.NP	243,00	200	4 050	48 600
9.	zám. dílna	192,00	500	8 000	96 000
10.	přístřešky	185,00	300	4 625	55 500
11.	sklad C	166,00	300	4 150	49 800
12.	garáže	237,00	300	5 925	71 100
13.	budova I.NP	286,00	400	9 533	114 400
14.	budova II.NP	255,00	500	10 625	127 500
Celková pronajímaná plocha:		2 698,00	Celkový výnos za rok:		1 186 300

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m ²		2 698
Reprodukční cena	RC	Kč		48 226 230
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		440
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		1 186 300
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		1 186 300
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	Objekty v dobrém ST stavu	2.00 % z RC	Kč/rok	964 525
Správa nemovitosti		0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění		0.05 % z RC	Kč/rok	24 113
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok	15 000
Ostatní náklady			Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok		1 003 638
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok		182 662
Míra kapitalizace		%		6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč		3 044 367

Rekapitulace ocenění

Odhad obvyklé ceny:

7 500 000,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti na LV 873 v k.ú. Trmice včetně pozemků odhaduji na částku
7 500 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

Současný stav	
Porovnávací hodnota	7 783 832 Kč
Výnosová hodnota	3 044 367 Kč
Věcná hodnota	24 126 315 Kč
Obvyklá cena	7 500 000 Kč

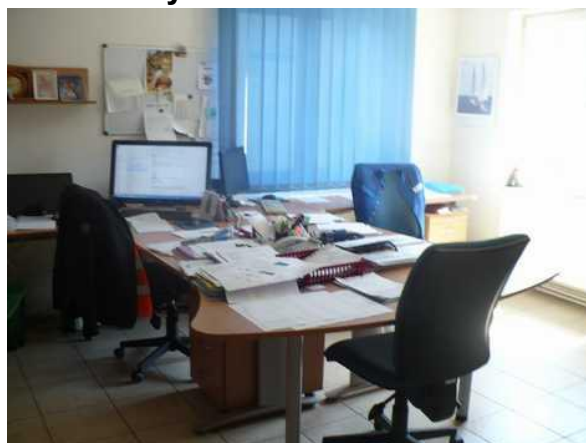
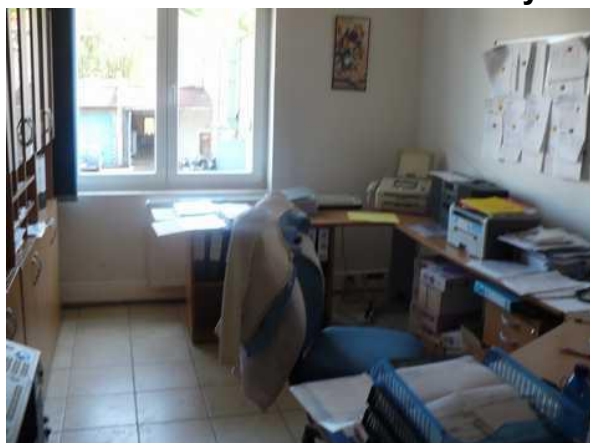
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 873	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1

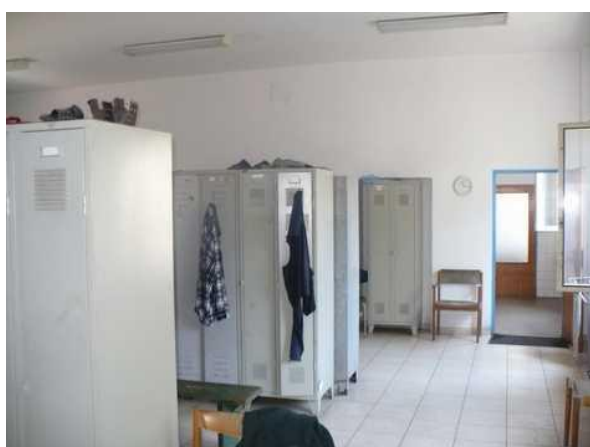
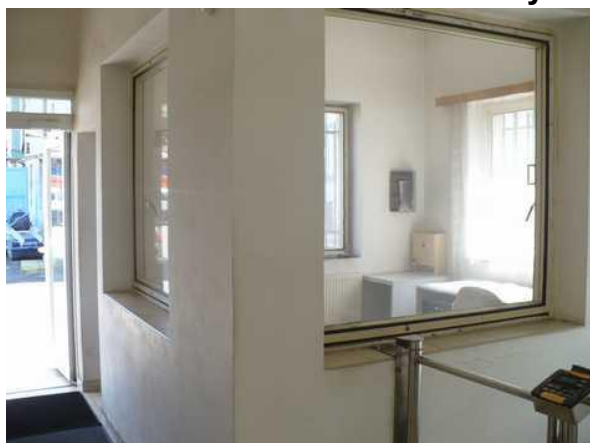
Koncesní listina

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 II.NP adm. budovy



interiéry I.NP adm. budovy



nádvoří



interiér obrobny



dtto

interiéry obrobny



exteriéry



lakovna



zám. dílna



zám. dílna



zadní dvůr



dtto

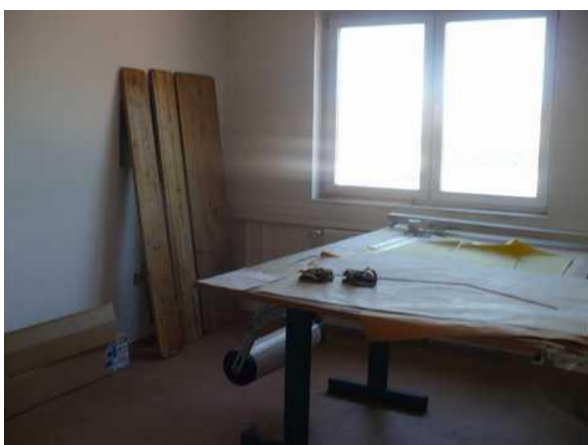


nádvoří

interiéry zám. dílny A-D



interiéry objektu E



exteriéry



vjezd do areálu



ulice Žižkova



objekt E







Kopie katastrální mapy ze dne 11.6.2018



Pozemek p.č. 888 v k.ú. č. 774979

