

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7464-076/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 707 se s stavbou č.p. 238, p.č.634/1 se stavbou bez čp/če, p.č. 2038/1 se stavbou bez čp/če, p.č. 2121 a p.č. 2132 a pozemky p.č. 20125, p.č. 2126 a p.č. 1998/3 vše zapsáno na LV č. 361 pro k.ú.Pouzdrány obec Pouzdřeny

Znalec: Ing. Antonín Faltýnek
Školní 723/6
664 12 Oslavany
telefon: 602201853
e-mail: faltynec@profag.cz
IČ: 10557270

Zadavatel: Paní Naděžda Feithová
Alfonse Muchy 822/17
664 91 Ivančice

Číslo jednací: 076/2022

OBVYKLÁ CENA	31 120 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 62

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni:

Vyhotoveno: Oslavanech 27.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit tržní hodnotu zadanych nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění tj. 12.9.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Interní potřeba objednavatelky.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2022 za přítomnosti zástupce majitelky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data pro zpracování ocenění byla získána osobně zpracovatelem ze všech dostupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data pro zpracování posudku byla získána z:

- výpisu z KN LV č. 361 pro k.ú. Pouzdrany
- kopie KM
- orientační mapy
- platného územního plánu obce
- částečná projektové dokumentace
- veřejně přístupných zdrojů
- vlastní databáze znalce
- zjištění na místě samém dne 12.9.2022
- informací a podkladů předaných objednavatelem

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je zpracován s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec Ing. Antonín Faltýnek (dále jen „zpracovatel“) při zpracování posudku předpokládal, že informace a data použita v tomto posudku jsou zpracovatelem považovány za pravdivé, správné a úplné. Nebylo provedeno šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti všech dokladů předložených zadavatelem jako podklady pro vypracování posudku. Oceňovatel proto vycházel pouze z dostupných podkladů a prohlášení zpracovatele jednotlivých podkladů, resp. zadavatele o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za :

- a. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k movitým věcem*
- b. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence by mohla mít vliv na tento posudek*

c. případné nepřesnosti vzniklé změnami vstupních údajů.

2. Zpracovatel nepředpokládá, že by nějaký závazek, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování, byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku.

3. Hodnota majetku stanovená v tomto posudku je platná pro finanční strukturu platnou v souladu

s datem tohoto posudku a respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platných v době zpracování.

4. Všechny analýzy, názory a závěry jsou nezaujaté a profesionální stanoviska oceňovatele, která jsou platná pouze v souvislosti se skutečnostmi uvedenými v tomto posudku.

5. Oceňovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění a že neexistuje jeho osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k majitelce oceňovaného majetku.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 424/2021 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data pro zpracování ocenění byla získána osobně zpracovatelem ze všech dostupných zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla objektivně vyhodnocena a porovnána. Při porovnání byly přihlédnuto ke všem odlišnostem oceňovaných nemovitostí (poloha, velikost, sta, vybavenost, stáří a pod.) a porovnávaných nemovitostí a tyto rozdíly byly patřičně vyhodnoceny.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Pouzdrany, k.ú. Pouzdrany
Adresa nemovité věci: U Mlýna 707, 691 26 Pouzdrany

Vlastnické a evidenční údaje

Paní Naděžda Feithová, Alfonse Muchy 822/17, 664 91 Ivančice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla k dispozici tato dokumentace - LV 361, částečná PD, KM, orientační mapa, všechny rozměry byly změřeny laserovým měřidlem při osobní prohlídce předmětu ocenění. Skutečný stav odpovídá předloženým podkladům.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí mimo zastavěné území obce Pouzdrany u sinice na Vranovice na ulice U Mlýna vedle železniční trati Brno - Břeclav. Od středu obce Pouzdrany je lokalita vzdálena cca 1,4 km severním směrem. Pouzdrany jsou menší vinařskou obcí v Jihomoravském kraji, okresu Břeclav s cca s cca 790 obyvateli. Obec leží nedaleko řeky Svatky, zhruba 13 km od Hustopečí a 12 km od Pohořelic mezi dálnicemi D2 a D52. Obec sousedí na severu s Vranovicemi, na východě s Popicemi a na jihu se Strachotínem. V obci je běžná občanská vybavenost odpovídající její velikosti a významu - pošta, mateřská a základní škola, obchod se smíšeným zbožím, restaurace. V Pouzdřenech je železniční stanice. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ jiný
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ 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
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2303/1	JMK - SÚS JMK (areál mlýna)
2128/1	Obec Pouzďřany (p.č. 2125 a 2126)
612/3	ČR - LČR s.p. (p.č. 1998/3)

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je areál plně funkčního mlýna a těstárny s balírnou, v době ocenění mimo provoz. Areál sestává ze stavebního pozemku, který tvoří 5 parcel v jednom funkčním celku o celkové výměře 3 800 m² a 5 budov z nichž čtyři jsou funkčně propojeny a jedna je samostatná. Dále jsou samostatně oceněny tři parcely z nichž dvě jsou vedeny jako ostatní plocha a jedna jako vodní plocha, tyto pozemky nejsou ve funkčním spojení s areálem.

Jedná se o stavby:

1. Zděná čtyřpodlažní budova mlýna, bez podsklepení se sedlovým dřevěným krovem.

Stavba má masivní zděné stěny, stropy jsou dřevěné s viditelnými trámy. Krov je vázaný s pálenou taškovou krytinou. Objekt byl postaven cca v roce 1910 a po restituci v roce 1991 byl postupně rekonstruován a modernizován. V objektu je kompletní technologie mlýna. V ceně zjištěné je započtena i technologie a síla, které tvoří příslušenství mlýna.

2.Zděná podsklepená přístavba mlýna s jedním nadzemním podlažím a valbovou střechou. Stavba slouží jako kanceláře a laboratoř s vlastním sociálním zařízením.

3.Zděná přízemní z malé části podsklepená přístavba k mlýnu z severní strany. Objekt sloužil jako těstárna a balárna těstovin. Stavba je z malé části patrová. V patře je sociální zařízení. Budova je zděná se sedlovou střechou s mírným sklonem s plechovou (AL) krytinou.

4.Montovaný čtyřpodlažní skladový objekt vybudovaný v roce 2003 navazující kratší stranou na mlýn a delší stranou na budovu balírny a těstárny. Objekt má nosnou konstrukci z ocelových tyčových prvků opláštěných sendvičovými izolačními panely Kingspan. Střecha je pultová s mírným sklonem tvořená také systémem Kingspan. Budova má vnitřní nákladní výtah a venkovní požární schodiště.

5.Samostatně stojící montovaný skladový objekt na p.č. 2038/1. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu, jejíž nosnou konstrukci tvoří kovový montovaný skelet opláštěný profilovaným plechem. Stavba nemá stropy a není zateplena.

Příslušenství areálu tvoří zpevněné plochy, ploty včetně bran, venkovní kovové schody, rozvody IS a pod. toto příslušenství se samostatně neoceňuje ale jeho hodnota je zahrnutá ve výsledné ceně.

Samostatný pozemek p.č.1998/3 vedený jako vodní plocha byl pravděpodobně původně součástí většího umělého koryta vedoucího vodu z řeky Svratky do mlýna a dále pak zpět do řeky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Rizika spojená s právním stavem nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Rizika spojená s umístěním nebyla zjištěna - mimo nízké nebezpečí záplav.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Dle LV a sdělení majitele se k nemovitostem nevážou žádná věcná břemena, zástavní práva nebo jiná omezení mající vliv na cenu obvyklou.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova mlýna č.p. 238
2. Administrativní přístavba p.č. 707
3. Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1
4. Skladový objekt na části p.č. 707
5. Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1
6. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Budova mlýna č.p. 238
 - 1.2. Administrativní přístavba p.č. 707
 - 1.3. Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1
 - 1.4. Skladová hala na části p.č. 707
 - 1.5. Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Výnosová hodnota**
 - 3.1. Všechny objekty Mlýna a balírny ALFA
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Areál mlýna a balírny ALFA

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Získaná data byla objektivně vyhodnocena a porovnána. Při porovnání byly přihlédnuto ke všem vlastnostem oceňovaných nemovitostí (poloha, velikost, stav, vybavenost, stáří a pod.) .

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál "Alfa mlýn a balírna" s pozemky a příslušenstvím a pozemky p.č. 20125, p.č. 2126 a p.č. 1998/3
Adresa předmětu ocenění:	U Mlýna 707 691 26 Pouzdřany
LV:	361
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Pouzďřany
Katastrální území:	Pouzďřany
Počet obyvatel:	792
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 423,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 323,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,432}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,311$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,432$$

1. Budova mlýna č.p. 238

Zděná čtyřpodlažní budova mlýna, bez podsklepení se sedlovým dřevěným krovem.

Stavba má masivní zděné stěny, stropy jsou dřevěné s viditelnými trámy. Krov je vázaný s pálenou taškovou krytinou. Venkovní i vnitřní omítky jsou vápenné. Budova má většinou kovové dveře a kovová jednoduchá okna, v sociálním zařízení jsou okna plastová a dveře dřevěné. Podlahy v I.NP jsou s keramickou nebo teracovou dlažbou, patra mají podlahy prkenné. V objektu je rozvod elektřiny (světelná i motorová).

Větší část prostor zaujímají výrobní prostory mlýna, v přízemí je ještě balírna a sociální zařízení pro zaměstnance - šatny, sprchy, WC. V prostorách sociálního zařízení jsou částečné keramické obklady stěn a prostory jsou vytápěné ústředním topením s plynovým kotlem. V budově je částečný rozvod vody a kanalizace. Schodiště do pater je dřevěné bez podstupnic. Objekt je vybaven zabezpečovacím zařízením.

Objekt byl postaven cca v roce 1910 a po restituci v roce 1991 byl postupně rekonstruován a modernizován. V objektu je kompletní technologie mlýna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26
II.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26
III.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26
IV.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	507,26 m ²	3,40 m	1 724,68
II.NP	507,26 m ²	3,25 m	1 648,60
III.NP	507,26 m ²	3,85 m	1 952,95
IV.NP	507,26 m ²	3,85 m	1 952,95
Součet	2 029,04 m ²		7 279,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 279,18 / 2 029,04	= 3,59 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 029,04 / 4	= 507,26 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,40)$	=	1 724,69 m ³
II.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,25)$	=	1 648,60 m ³

III.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,85)$	=	1 952,96 m ³
IV.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,85)$	=	1 952,96 m ³
střecha	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*3,20/2$	=	811,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 724,69 m ³
II.NP	NP	1 648,60 m ³
III.NP	NP	1 952,96 m ³
IV.NP	NP	1 952,96 m ³
střecha	Z	811,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 090,83 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	dřevěné s viditelnými trámy	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	dřevěné,	S	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby teraco, lité, dřevěné	S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	částečný rozvod studené a teplé vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení,	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	N	21,40	100	1,54	32,96

3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	N	6,40	100	1,54	9,86
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,90	100	1,54	4,47
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 110,51

Koeficient vybavení K₄: 1,1051

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 786,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9330

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8850

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,1051

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

* 0,8000

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

* 2,4820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 739,85

Plná cena: 8 090,83 m³ * 4 739,85 Kč/m³

= 38 349 320,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 160 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)

* 0,300

= 11 504 796,17 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

technologie mlýna	2 000 000,00Kč	70,00 %	+	600 000,- Kč	
silá - zásobníky	160 000,00Kč	50,00 %	+	80 000,- Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem			=	680 000,- Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)			+	680 000,- Kč	
Nákladová cena stavby CS _N			=	12 184 796,17 Kč	
Koeficient pp			*	0,432	
Cena stavby CS			=	5 263 831,95 Kč	
Budova mlýna č.p. 238 - zjištěná cena			=	5 263 831,95 Kč	

2. Administrativní přístavba p.č. 707

Zděná podsklepená přístavba mlýna s jedním nadzemním podlažím a valbovou střechou. Stavba slouží jako kanceláře a laboratoř s vlastním sociálním zařízením.

Budova má betonové základy, svislé konstrukce jsou zděné s vápennou venkovní i vnitřní omítkou. Stropy v suterénu jsou zaklenuté v I.NP rovné trámové s omítnutým podhledem. Podlahy v kancelářích plovoucí lamino, v ostatních prostorách I.NP dlažba.

Objekt má ústřední topení s el. kotlem. Na sociálním zařízení (WC, umyvárka a sprchový kout) jsou částečné keramické obklady stěn. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, v zádveři je okno dřevěné. Dveře jsou dřevěné. Vstup do zvýšeného I.NP je po kovových schodech. Objekt je vybaven zabezpečovacím zařízením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	11,40*9,20	=	104,88
I.NP	11,40*9,20+3,80*2,65	=	114,95

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	104,88 m ²	3,00 m	314,64
I.NP	114,95 m ²	3,50 m	402,33
Součet	219,83 m²		716,97

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	716,97 / 219,83	= 3,26 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	219,83 / 2	= 109,92 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(11,40*9,20)*(3,00)	=	314,64 m ³
I.NP	(11,40*9,20+3,80*2,65)*(3,50)	=	402,33 m ³
střecha	11,40*9,20*4,20/2,5+3,80*2,65*0,80/2	=	180,23 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	314,64 m ³
I.NP	NP	402,33 m ³
střecha	Z	180,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		897,20 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s rovným podhledem, sklepy zaklenuté	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha lamino + dlažba keramická	S	100
15. Vytápění	ústřední s el. kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	vodorovná a sviská kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
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	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,90	100	0,46	2,71
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9213

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9800
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9442
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9213
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 474,19
Plná cena: 897,20 m ³ * 4 474,19 Kč/m ³	=	4 014 243,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 112 / 160 = 70,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	* 0,300
Nákladová cena stavby CS _N	= 1 204 272,98 Kč
Koeficient pp	* 0,432
Cena stavby CS	= 520 245,93 Kč
Administrativní přístavba p.č. 707 - zjištěná cena	= 520 245,93 Kč

3. Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1

Zděná přízemní z malé části podsklepená přístavba k mlýnu z severní strany. Objekt sloužil jako těstárna a balárna těstovin. Stavba je z malé části patrová. V patře je sociální zařízení. Budova je zděná se sedlovou střechou s mírným sklonem s plechovou (AL) krytinou. Stavba má vápennou fasádu, plastová okna, v části prostor jsou keramické obklady stěn. Vytápění budovy je ústřední s vlastním elektrokotlem. V objektu podlahy s teraco dlažbou. Schodiště do patra je kovové s dřevěnými nášlapy bez podstupnic. Přístavba zadní části proběhly v roce 1995. Objekt je vybaven zabezpečovacím zařízením. Vzhledem k provedené rekonstrukci a modernizaci je prodloužena životnost objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	7,00*12,60	=	88,20
I.NP	31,06*12,60+5,88*4,50	=	417,82
I.NP	5,88*4,50	=	26,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	88,20 m ²	2,75 m	242,55
I.NP	417,82 m ²	5,60 m	2 339,79
I.NP	26,46 m ²	2,70 m	71,44
Součet	532,48 m ²		2 653,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 653,78 / 532,48	= 4,98 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	532,48 / 3	= 177,49 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(7,00*12,60)*(2,75)	=	242,55 m ³
I.NP	(31,06*12,60*5,60)+(5,88*4,50*2,90)	=	2 268,33 m ³
I.NP	(5,88*4,50)*(2,70)	=	71,44 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	242,55 m ³
I.NP	NP	2 268,33 m ³
I.NP	NP	71,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 582,32 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová s malým sklonem	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	kovová konstrukce s dřevěnými stupni	S	100
11. Dveře	plné s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	teraco dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s el. kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	vodorovná a svislá kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90

15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9619

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9572
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7217
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9619
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 451,66
Plná cena: 2 582,32 m ³ * 3 451,66 Kč/m ³	=	8 913 290,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 140 = 35,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,643
=	5 731 245,89 Kč
*	0,432
=	2 475 898,22 Kč
=	2 475 898,22 Kč

Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1 - zjištěná cena

= 2 475 898,22 Kč

4. Skladový objekt na části p.č. 707

Montovaný čtyřpodlažní skladový objekt vybudovaný v roce 2003 navazující kratší stranou na mlýn a delší stranou na budovu balírny a těstárny. Objekt má nosnou konstrukci z ocelových tyčových prvků opláštěných sendvičovými izolačními panely Kingspan. Střecha je pultová s mírným sklonem tvořená také systémem Kingspan. Budova má vnitřní nákladní výtah a venkovní požární schodiště. Do objektu je i vstup z pater mlýna. V přízemí je nosná konstrukce z protipožárních důvodů ošetřena cementovým nástřikem. Podlahy ve všech podlažích jsou lité zátěžové, konstrukci stropů nad I., II, a III.NP tvoří VSŽ plechy na kovových nosných profilech a armovaná ŽB deska. Budova má kovová izolační okna. Část II.NP (cca 50%) je upravena na kancelářské účely.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

zděná

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	11,66*24,38	=	284,27
II.NP	11,66*24,38	=	284,27
III.NP	11,66*24,38	=	284,27
IV.NP	11,66*24,38	=	284,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	284,27 m ²	3,46 m	983,57
II.NP	284,27 m ²	3,25 m	923,88
III.NP	284,27 m ²	3,84 m	1 091,60
IV.NP	284,27 m ²	2,56 m	727,73
Součet	1 137,08 m ²		3 726,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,726,78 / 1\,137,08 = 3,28\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,137,08 / 4 = 284,27\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	$(11,66*24,38)*(3,46)$	=	983,58 m ³
II.NP	$(11,66*24,38)*(3,25)$	=	923,88 m ³
III.NP	$(11,66*24,38)*(3,84)$	=	1 091,60 m ³
IV.NP	$(11,66*24,38)*(2,56)$	=	727,73 m ³
střecha	$11,66*24,38*1,26/2$	=	179,09 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	983,58 m ³
II.NP	NP	923,88 m ³
III.NP	NP	1 091,60 m ³
IV.NP	NP	727,73 m ³
střecha	Z	179,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 905,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletová kovová konstrukce s opláštěním	S	100
3. Stropy	železobetonové na nosné kovové montované konstrukci	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	tovární panely	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	tovární povrchová úprava	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové venkovní požární	S	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová izolační	S	100
14. Povrchy podlah	lité zátěžové podlahy	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, část II.NP upravena na kanceláře	S	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	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 103,13

Koeficient vybavení K₄: 1,0313

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):	*	0,9432
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0313
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 736,78

Plná cena: 3 905,88 m³ * 3 736,78 Kč/m³ = 14 595 414,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 80 = 23,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,762
=	11 121 705,67 Kč
*	0,432
=	4 804 576,85 Kč

Skladový objekt na části p.č. 707 - zjištěná cena = 4 804 576,85 Kč

5. Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1

Samostatně stojící montovaný skladový objekt. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu, jejíž nosnou konstrukci tvoří kovový montovaný skelet opláštěný profilovaným plechem. Stavba nemá stropy a není zateplena. Sedlová střecha je tvořená kovovými příhradovými vazníky s krytinou z profilovaného plechu. Vrata jsou plechová dvoukřídlá, dveře a okna nejsou. Podlaha je betonová. Venkovní i vnitřní povrchy jsou natřené. Do objektu je zavedena pouze elektřina.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	8,35*15,7	=	131,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	131,10 m ²	4,50 m	589,95
Součet	131,10 m ²		589,95

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $589,95 / 131,10 = 4,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $131,10 / 1 = 131,10$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	$(8,35*15,7)*(4,50)$	=	589,93 m ³
střecha	$8,35*15,70*1,80/2$	=	117,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	589,93 m ³
střecha	Z	117,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		707,92 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové jednostranně opláštěné plechem	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha z kovových vazníků	S	100
5. Krytiny střech	profilovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	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	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	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	C	13,80	100	0,00	0,00
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	N	0,70	100	1,54	1,08
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	C	3,40	100	0,00	0,00
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					73,38

Koeficient vybavení K₄:

0,7338

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):	*	0,9703
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7338
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 230,48
Plná cena: 707,92 m ³ * 2 230,48 Kč/m ³	=	1 579 001,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	789 500,70 Kč
*	0,432
=	341 064,30 Kč

Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1 - zjištěná cena

= 341 064,30 Kč

6. Pozemky

Stavební pozemek, který tvoří celkem pět parcel v jednom funkčním celku - 3800 m². Na pozemku stojí areál mlýna s těstárnou a příslušenstvím. Pozemek je nepravidelného tvaru rovinný a jsou na něj přivedeny přípojky vody a elektřiny z veřejného řadu.

Další tři parcely tvoří součást areálu

- dvě parcely - ostatní plochy (jiná plocha a zeleň) o celkové výměře 1681 m²
- samostatná parcela vedená jako vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 674 m². Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,432

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,432 = 0,432$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	323,-	0,432		139,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	707	1 109	139,54	154 749,86
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2038/1	131	139,54	18 279,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	634/1	192	139,54	26 791,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2121	333	139,54	46 466,82
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2123	2 035	139,54	283 963,90
Stavební pozemky - celkem			3 800		530 252,-

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	10,93	0,25			20 %	3,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - jiná plocha	2125	1 363	3,28		4 470,64
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - zeleň	2126	318	3,28		1 043,04
Jiné pozemky - celkem			1 681			5 513,68

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla							
§ 8 odstavec 2	323,-	0,85	0,15	0,432	1,000		17,79
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 2	vodní plocha	1998/3	674		17,79	11 990,46	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 674 m ²							11 990,46

Pozemky - zjištěná cena celkem = **547 756,14 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb****1.1. Budova mlýna č.p. 238**

Zděná čtyřpodlažní budova mlýna, bez podsklepení se sedlovým dřevěným krovem.

Stavba má masivní zděné stěny, stropy jsou dřevěné s viditelnými trámy. Krov je vázaný s pálenou taškovou krytinou. Venkovní i vnitřní omítky jsou vápenné. Budova má většinou kovové dveře a kovová jednoduchá okna, v sociálním zařízení jsou okna plastová a dveře dřevěné. Podlahy v I.NP jsou s keramickou nebo teracovou dlažbou, patra mají podlahy prkenné. V objektu je rozvod elektřiny (světelná i motorová).

Větší část prostor zaujímají výrobní prostory mlýna, v přízemí je ještě balárna a sociální zařízení pro zaměstnance - šatny, sprchy, WC. V prostorách sociálního zařízení jsou částečné keramické obklady stěn a prostory jsou vytápěné ústředním topením s plynovým kotlem. V budově je částečný rozvod vody a kanalizace. Schodiště do pater je dřevěné bez podstupnic. Objekt je vybaven zabezpečovacím zařízením.

Objekt byl postaven cca v roce 1910 a po restituci v roce 1991 byl postupně rekonstruován a modernizován. V objektu je kompletní technologie mlýna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26
II.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26
III.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26
IV.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)$	=	507,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	507,26 m ²	3,40 m	1 724,68
II.NP	507,26 m ²	3,25 m	1 648,60
III.NP	507,26 m ²	3,85 m	1 952,95

IV.NP	507,26 m ²	3,85 m	1 952,95
Součet	2 029,04 m ²		7 279,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 279,18 / 2 029,04	= 3,59 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 029,04 / 4	= 507,26 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,40)$	=	1 724,69 m ³
II.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,25)$	=	1 648,60 m ³
III.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,85)$	=	1 952,96 m ³
IV.NP	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*(3,85)$	=	1 952,96 m ³
střecha	$((16,35+17,05)/2)*((30,35+30,40)/2)*3,20/2$	=	811,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 724,69 m ³
II.NP	NP	1 648,60 m ³
III.NP	NP	1 952,96 m ³
IV.NP	NP	1 952,96 m ³
střecha	Z	811,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 090,83 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	dřevěné s viditelnými trámy	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	dřevěné,	S	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby teraco, lité, dřevěné	S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	částečný rozvod studené a teplé vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení,	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	N	21,40	100	1,54	32,96
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	N	6,40	100	1,54	9,86
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,90	100	1,54	4,47
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					110,51
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1051

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9330
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8850
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1051
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 739,85
Plná cena: 8 090,83 m ³ * 4 739,85 Kč/m ³	=	38 349 320,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 160 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \quad 0,300 \\ = \quad 11\,504\,796,17 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny technologického zařízení

technologie mlýna 2 000 000,00Kč 70,00 %

+ 600 000,- Kč

Hodnota technologického zařízení celkem

= 600 000,- Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+ 600 000,- Kč

Budova mlýna č.p. 238 - zjištěná cena

= 12 104 796,17 Kč

1.2. Administrativní přístavba p.č. 707

Zděná podsklepená přístavba mlýna s jedním nadzemním podlažím a valbovou střechou. Stavba slouží jako kanceláře a laboratoř s vlastním sociálním zařízením.

Budova má betonové základy, svislé konstrukce jsou zděné s vápennou venkovní i vnitřní omítkou. Stropy v suterénu jsou zaklenuté v I.NP rovné trámové s omítnutým podhledem. Podlahy v kancelářích plovoucí lamino, v ostatních prostorách I.NP dlažba.

Objekt má ústřední topení s el. kotlem. Na sociálním zařízení (WC, umyvárka a sprchový kout) jsou částečné keramické obklady stěn. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, v zádveří je okno dřevěné. Dveře jsou dřevěné. Vstup do zvýšeného I.NP je po kovových schodech. Objekt je vybaven zabezpečovacím zařízením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	11,40*9,20	=	104,88
I.NP	11,40*9,20+3,80*2,65	=	114,95

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	104,88 m ²	3,00 m	314,64
I.NP	114,95 m ²	3,50 m	402,33
Součet	219,83 m ²		716,97

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

716,97 / 219,83

= 3,26 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

219,83 / 2

= 109,92 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(11,40*9,20)*(3,00)	=	314,64 m ³
I.NP	(11,40*9,20+3,80*2,65)*(3,50)	=	402,33 m ³
střecha	11,40*9,20*4,20/2,5+3,80*2,65*0,80/2	=	180,23 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	314,64 m ³
I.NP	NP	402,33 m ³
střecha	Z	180,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		897,20 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s rovným podhledem, sklepy zaklenuté	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha lamino + dlažba keramická	S	100
15. Vytápění	ústřední s el. kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	vodorovná a sviská kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
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	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,90	100	0,46	2,71
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9213

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9800
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9442
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9213
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 474,19
Plná cena: 897,20 m ³ * 4 474,19 Kč/m ³	=	4 014 243,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 160 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

* 0,300

Administrativní přístavba p.č. 707 - zjištěná cena

= 1 204 272,98 Kč

1.3. Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1

Zděná přízemní z malé části podsklepená přístavba k mlýnu z severní strany. Objekt sloužil jako těstárna a balírna těstovin. Stavba je z malé části patrová. V patře je sociální zařízení. Budova je zděná se sedlovou střechou s mírným sklonem s plechovou (AL) krytinou. Stavba má vápennou fasádu, plastová okna, v části prostor jsou keramické obklady stěn. Vytápění budovy je ústřední s vlastním elektrokotlem. V objektu podlahy s teraco dlažbou. Schodiště do patra je kovové s dřevěnými nášlapy bez podstupnic. Přístavba zadní části proběhla v roce 1995. Objekt je vybaven zabezpečovacím zařízením. Vzhledem k provedené rekonstrukci a modernizaci je prodloužena životnost objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	7,00*12,60	=	88,20
I.NP	31,06*12,60+5,88*4,50	=	417,82
I.NP	5,88*4,50	=	26,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	88,20 m ²	2,75 m	242,55
I.NP	417,82 m ²	5,60 m	2 339,79
I.NP	26,46 m ²	2,70 m	71,44
Součet	532,48 m²		2 653,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

2 653,78 / 532,48

= 4,98 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

532,48 / 3

= 177,49 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(7,00*12,60)*(2,75)	=	242,55 m ³
I.NP	(31,06*12,60*5,60)+(5,88*4,50*2,90)	=	2 268,33 m ³
I.NP	(5,88*4,50)*(2,70)	=	71,44 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	242,55 m ³
I.NP	NP	2 268,33 m ³
I.NP	NP	71,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 582,32 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová s malým sklonem	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické	S	100
10. Schody	kovová konstrukce s dřevěnými stupni	S	100
11. Dveře	plné s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	teraco dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s el. kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	vodorovná a sviská kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20

9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	96,19
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9619

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9572
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7217
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9619
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 451,66
Plná cena: 2 582,32 m ³ * 3 451,66 Kč/m ³	=	8 913 290,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 140 = 35,7 %
Koeficient opotřebení: (1 - 35,7 % / 100)

*	0,643
---	-------

Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1 - zjištěná cena	=	5 731 245,89 Kč
--	----------	------------------------

1.4. Skladová hala na části p.č. 707

Montovaný čtyřpodlažní skladový objekt vybudovaný v roce 2003 navazující kratší stranou na mlýn a delší stranou na budovu balírny a těstárny. Objekt má nosnou konstrukci z ocelových tyčových prvků opláštěných sendvičovými izolačními panely Kingspan. Střecha je pultová s mírným sklonem tvořená také systémem Kingspan. Budova má vnitřní nákladní výtah a venkovní požární schodiště. Do objektu je i vstup z pater mlýna. V přízemí je nosná konstrukce z protipožárních důvodů ošetřena cementovým nástřikem. Podlahy ve všech podlažích jsou lité zátěžové, konstrukci stropů nad I., II, a III.NP tvoří VSŽ plechy na kovových nosných profilech a armovaná ŽB deska. Budova má kovová izolační okna. Část II.NP (cca 50%) je upravena na kancelářské účely.

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]
I.NP	11,66*24,38	=	284,27
II.NP	11,66*24,38	=	284,27
III.NP	11,66*24,38	=	284,27
IV.NP	11,66*24,38	=	284,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	284,27 m ²	3,46 m	983,57
II.NP	284,27 m ²	3,25 m	923,88
III.NP	284,27 m ²	3,84 m	1 091,60
IV.NP	284,27 m ²	2,56 m	727,73
Součet	1 137,08 m ²		3 726,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 726,78 / 1 137,08	= 3,28 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 137,08 / 4	= 284,27 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(11,66*24,38)*(3,46)	=	983,58 m ³
II.NP	(11,66*24,38)*(3,25)	=	923,88 m ³
III.NP	(11,66*24,38)*(3,84)	=	1 091,60 m ³
IV.NP	(11,66*24,38)*(2,56)	=	727,73 m ³
střecha	11,66*24,38*1,26/2	=	179,09 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	983,58 m ³
II.NP	NP	923,88 m ³
III.NP	NP	1 091,60 m ³
IV.NP	NP	727,73 m ³
střecha	Z	179,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 905,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	skeletová kovová konstrukce s opláštěním	S	100
3. Stropy	železobetonové na nosné kovové montované konstrukci	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	tovární panely	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	tovární povrchová úprava	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové venkovní požární	S	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová izolační	S	100
14. Povrchy podlah	lité zátěžové podlahy	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, část II.NP upravena na kanceláře	S	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	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00

13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,13
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0313

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):	*	0,9432
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0313
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 736,78
Plná cena: 3 905,88 m ³ * 3 736,78 Kč/m ³	=	14 595 414,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 80 = 23,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 23,8 % / 100)	* 0,762

Skladová hala na části p.č. 707 - zjištěná cena = **11 121 705,67 Kč**

1.5. Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1

Samostatně stojící montovaný skladový objekt. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu, jejíž nosnou konstrukci tvoří kovový montovaný skelet opláštěný profilovaným plechem. Stavba nemá stropy a není zateplena. Sedlová střecha je tvořena kovovými příhradovými vazníky s krytinou z profilovaného plechu. Vrata jsou plechová dvoukřídlá, dveře a okna nejsou. Podlaha je betonová. Venkovní i vnitřní povrchy jsou natřené. Do objektu je zavedena pouze elektřina.

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]
I.NP	8,35*15,7	=	131,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	131,10 m ²	4,50 m	589,95
Součet	131,10 m²		589,95

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $589,95 / 131,10 = 4,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $131,10 / 1 = 131,10$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(8,35*15,7)*(4,50)	=	589,93 m ³
střecha	8,35*15,70*1,80/2	=	117,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	589,93 m ³
střecha	Z	117,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		707,92 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 (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové jednostranně opláštěné plechem	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha z kovových vazníků	S	100
5. Krytiny střech	profilovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	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	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	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	C	13,80	100	0,00	0,00
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	N	0,70	100	1,54	1,08
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	C	3,40	100	0,00	0,00
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					73,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7338

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):	*	0,9703
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7338
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 230,48

Plná cena: $707,92 \text{ m}^3 * 2\,230,48 \text{ Kč/m}^3 = 1\,579\,001,40 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$

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

$\frac{*}{0,500}$

Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1 - zjištěná cena = **789 500,70 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pět parcel v jednom funkčním celku tvoří stavební pozemek areálu mlýna. Pozemek je skoro rovinný nepravidelného tvaru o celkové výměře 5163 m².

Tři parcely jsou samostatné bez funkčního propojení na areál, dvě jsou vedeny jako ostatní plochy a tvoří funkční celek a jedna samostatná je vedena jako vodní plocha.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro účely tohoto ocenění se jednotková cena parcel stavebního pozemku stanoví dle běžně dosahovaných cen za stavební pozemky dosahované v lokalitě s přihlédnutím k poloze, velikosti a vybavení pozemku.

V obci kde se nachází oceňovaný pozemek s komerční stavbou se stavební pozemky obchodují v rozpětí cen 500-2000 Kč/m².

S přihlédnutím k parametrům oceňovaného pozemku zejména velikosti, poloze a využitelnosti a s nezbytnou obezřetností byla jednotková cena stanovena na spodní hranici tohoto rozpětí.

Cena pozemků, které netvoří funkční celek se stavebním pozemkem byla stanovena na úrovni 1/10 cen stavebního pozemku a to i u pozemku vedeného jako vodní plocha vzhledem k jeho poloze a velikosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	707	1 109	500,00		554 500
zastavěná plocha a nádvoří	2038/1	131	500,00		65 500
zastavěná plocha a nádvoří	634/1	192	500,00		96 000
ostatní plocha - manipulační plocha	2121	333	500,00		166 500
ostatní plocha - jiná plocha	2123	2 035	500,00		1 017 500
ostatní plocha - jiná plocha	2125	1 363	50,00		68 150
ostatní plocha - zeleň	2126	318	50,00		15 900
vodní plocha	1998/3	674	50,00		33 700
Celková výměra pozemků		6 155	Hodnota pozemků celkem		2 017 750

3. Výnosová hodnota

3.1. Všechny objekty Mlýna a balírny ALFA

Pro výpočet výnosové hodnoty jsou uvedeny všechny plochy jednotlivých objektů - u prostor, které nejsou využitelné komerčně a slouží pouze k provozu zbývajících prostor není uvažována žádný nájem. výše ročního nájemného byla odvozena od běžně dosahovaných nájmů v obdobných objektech s přihlédnutím k poloze, využitelnosti a vybavenosti - u plně hodnotných prostor 640 Kč/m², u prostor hůře užitelných (sklepy, patra ve mlýně, nezateplený sklad) cca 40% z výše uvedené částky. Volné plochy v areálu nejsou uvažovány jako pronajímatelné, neboť slouží jako obslužné případně parkovací plochy nezbytné pro fungování areálu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	I.NP umývárna - mlýn	10	640	510	6 125	7,50
2.	Provozní prostory	I.NP šatna - mlýn	52	640	2 751	33 018	7,50
3.	Provozní prostory	I.NP strojovna - mlýn	7	0	0	0	7,50
4.	Provozní prostory	I.NP denní místnost - mlýn	9	640	458	5 491	7,50
5.	Provozní prostory	I.NP WC - mlýn	7	640	371	4 454	7,50
6.	Výrobní prostory	I.NP balírna - mlýn	237	640	12 649	151 782	7,50
7.	Výrobní prostory	II.NP výroba - mlýn	244	256	5 213	62 554	7,50
8.	Výrobní prostory	II.NP výroba - mlýn	199	256	4 252	51 026	7,50
9.	Výrobní prostory	III.NP výroba - mlýn	203	256	4 337	52 040	7,50
10.	Výrobní prostory	III.NP výroba - mlýn	249	256	5 309	63 703	7,50
11.	Výrobní prostory	IV.NP výroba - mlýn	256	256	5 461	65 531	7,50
12.	Výrobní prostory	IV.NP výroba - mlýn	206	256	4 400	52 800	7,50
13.	Provozní prostory	I.PP kotelna - adm.příst.	18	0	0	0	7,50
14.	Provozní prostory	I.PP sklep -	6	256	137	1 638	7,50

	adm.příst.					
15.Provozní prostory	I.PP sklep - adm. příst.	11	256	235	2 816	7,50
16.Skladovací prostory	I.PP archiv - adm.příst.	25	256	538	6 451	7,50
17.Provozní prostory	I.PP úklidová místnost - adm.příst.	5	256	96	1 152	7,50
18.Ostatní prostory	I.PP chodba - adm.příst.	2	0	0	0	7,50
19.Kancelářské prostory	I.NP kancelář - adm.příst.	18	640	944	11 328	7,50
20.Kancelářské prostory	I.NP kancelář - adm.příst.	17	640	917	11 008	7,50
21.Kancelářské prostory	I.NP laboratoř - adm.příst.	3	640	149	1 792	7,50
22.Kancelářské prostory	I.NP laboratoř - adm.příst.	24	640	1 259	15 104	7,50
23.Kancelářské prostory	I.NP koupelna - adm.příst.	4	640	219	2 624	7,50
24.Kancelářské prostory	I.NP WC - adm.příst.	1	640	59	704	7,50
25.Ostatní prostory	I.NP chodba - adm.příst.	21	0	0	0	7,50
26.Provozní prostory	I.PP kotelna - těstárna	12	0	0	0	7,50
27.Skladovací prostory	I.PP sklad - těstárna	33	256	700	8 397	7,50
28.Skladovací prostory	I.PP sklad - těstárna	15	256	326	3 917	7,50
29.Ostatní prostory	I.PP chodba - těstárna	7	0	0	0	7,50
30.Provozní prostory	I.NP balírna - těstárna	59	640	3 141	37 696	7,50
31.Skladovací prostory	I.NP sklad - těstárna	87	640	4 661	55 936	7,50
32.Skladovací prostory	I.NP sklad - těstárna	8	640	443	5 312	7,50
33.Ostatní prostory	I.NP vstup - těstárna	4	0	0	0	7,50
34.Ostatní prostory	I.NP WC - těstárna	2	640	128	1 536	7,50
35.Kancelářské prostory	II.NP kancelář - těstárna	8	640	443	5 312	7,50
36.Provozní prostory	II.NP kuchyňka - těstárna	4	640	229	2 752	7,50

37.Skladovací prostory	I.NP - sklad - sklad a expedice	255	640	13 600	163 200	7,50
38.Provozní prostory	I.NP - strojovna výtahu - sklad a expedice	3	0	0	0	7,50
39.Provozní prostory	I.NP - výtah - sklad a expedice	7	0	0	0	7,50
40.Skladovací prostory	II.NP - sklad - sklad a expedice	250	640	13 333	160 000	7,50
41.Kancelářské prostory	II.NP - kancelář - sklad a expedice	11	640	587	7 040	7,50
42.Provozní prostory	II.NP - výtah - sklad a expedice	8	0	0	0	7,50
43.Skladovací prostory	III.NP sklad - sklad a expedice	255	640	13 600	163 200	7,50
44.Provozní prostory	III.NP výtah - sklad a expedice	7	0	0	0	7,50
45.Skladovací prostory	IV.NP sklad - sklad a expedice	264	640	14 091	169 088	7,50
46.Provozní prostory	IV.NP výtah - sklad a expedice	7	0	0	0	7,50
47.Skladovací prostory	I.NP sklad - montovaný skl.	123	256	2 624	31 488	7,50
Celkový výnos za rok:					1 418 015	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	3 264
Reprodukční cena	RC	Kč	68 051 270
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	434
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 418 015
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 205 313
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	2,00 % * Nh	Kč/rok	24 106
Opravy a údržba	15,00 % * Nh	Kč/rok	180 797
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	36 159

Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	251 062
Čisté roční nájemné	$N = N_h - V$	Kč/rok	954 251
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 723 347

4. Porovnávací hodnota

4.1. Areál mlýna a balírny ALFA

Oceňovaná nemovitá věc

Areál mlýna a těstárny s balírnou sestávající z pěti budov z nich čtyři jsou v jednom funkčním celku a jedna budova je samostatný montovaný kovový sklad. Areál má stavební pozemek o výměře 3800 m² tvořený pěti parcelami v jednom funkčním celku. Podrobný popis staveb je v administrativní ceně.

Užitná plocha:	4 049,53 m ²
Obestavěný prostor:	16 184,15 m ³
Zastavěná plocha:	1 064,04 m ²
Plocha pozemku:	3 800,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Výrobní a skladový areál
Lokalita: Hrušovany u Brna, Vodní
Popis: Skladový a výrobní areál, nacházející se v průmyslové zóně Hrušovany u Brna. Areál se sestává z výrobních a skladových objektů o celkové výměře užitných ploch budov cca 2200m², plocha pozemků cca 6411m². Vhodné pro lehkou výrobu, nebo skladování. K dispozici dva nákladní výtahy, dostupné pro kamionovou dopravu. Objekty jsou udržované a v současnosti jsou využívány pro skladování. Platný územní plán - (plochy smíšené obytné - centrální - SC) -umožňuje případný re-developmet s vizí rezidenční zástavby. Inženýrské sítě: plyn, voda, elektřina, kanalizace.

Pozemek: 6 411,00 m²

Užitná plocha: 2 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - stejná velikost ale cennější	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější multifunkční nemovitost s lepší využitelností	0,75



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - stejná velikost ale cennější; Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější multifunkční nemovitost s lepší využitelností;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
55 500 000	2 200,00	25 227	0,35	8 829

Název: Výrobní a skladová hala
Lokalita: Drnholec
Popis: Výrobně skladovací areál sestávající z zděné haly s vazníkovou sedlovou střechou s krytinou z profilovaného plechu. Objekt je bez stropů, má dlážděnou podlahu. Součástí je i kancelář a sociální zařízení. Hala sloužila pro dřevovýrobu. Areál se nachází mimo zastavěné území obce u veřejné komunikace. Územní plán definuje lokalitu jako Vd - území drobné výroby - a umožňuje jej využívat následovně:
Přípustné funkce: na tomto území se umísťují stavby pro drobnou výrobu, řemesla, autoopravny, řadové a hromadné garáže a sběrná místa pro třídění tuhého komunálního odpadu. Přípustné jsou také trafostanice. Areál disponuje vlastní trafostanicí a přípojkou na vodovodní řad.

Pozemek: 10 000,00 m²

Užitná plocha: 1 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - odpovídající	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,90
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější nemovitost lépe využitelná	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - odpovídající; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější nemovitost lépe využitelná;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
21 000 000	1 140,00	18 421	0,50	9 211

Název: Výrobní objekt s administrativními prostory

Lokalita: Uherčice

Popis: Třípodlažní objekt z r. 1990 v dobrém stavebně technickém stavu. Zastavěná plocha 610 m², celková podlahová plocha objektu 1.500 m². Nosnou konstrukcí je ocelová rámová konstrukce, která umožňuje vysokou variabilitu vnitřního uspořádání. V prvním a třetím podlaží nová okna s trojsklem.
V prvním a ve druhém podlaží umístěny výrobní prostory, sály, bývalé laboratoře, sklady, klimatizované místnosti a 2 mrazicí boxy. Ve třetím podlaží jsou kanceláře 300 m², jejichž část lze upravit na nadstandardní byt pro majitele objektu s velkou terasou a krásným výhledem. Podlaží je možné rozšířit o dalších 300 m². V současnosti užíváno pouze první podlaží.

Na vlastních pozemcích zpevněná betonová plocha

Pozemek: 2 752,00 m²

Užitná plocha: 1 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - odpovídající	1,00
K5 Celkový stav - odpovídající	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - špatně využitelný objekt s množstvím kancelářských prostor	1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - odpovídající; Celkový stav - odpovídající; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - špatně využitelný objekt s množstvím kancelářských prostor;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 500 000	1 500,00	6 333	1,03	6 523

Název: Výrobní a skladový areál

Lokalita: Dolní Kounice

Popis: Samostatný funkční areál v těsné blízkosti města Brna v lokalitě Dolní Kounice. Jedná se o samostatný oplocený areál se souborem staveb, sloužících ke skladování a lehké výrobě, s administrativní budovou a ubytovnou. Objekty jsou ve velmi dobrém technickém stavu se stálou údržbou. Ideální příležitost pro zájemce, hledající zázemí pro svoji společnost v klidném prostředí s dobrou dostupností do Brna.

Inženýrské sítě: voda a vlastní trafostanice.

Areál poskytuje dostatek manipulačních, venkovních skladových a parkovacích ploch.

Pozemek: 7 957,00 m²

Užitná plocha: 1 470,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - odpovídající	1,00
K6 Vliv pozemku - větší cennější	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější nemovitost lépe využitelná	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší;

Poloha - lepší; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - odpovídající; Vliv pozemku - větší cennější; Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější nemovitost lépe využitelná;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
31 500 000	1 470,00	21 429	0,44	9 429

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla odvozena od srovnatelných nemovitostí v lokalitě s použitím korekčních koeficientů, které zohledňují odlišnosti jednotlivých srovnávaných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí - lokalita, velikost pozemku, vybavení, celkový stav nemovitostí, nepojení na IS, příslušenství a také zdroj (věrohodnost) informace o ceně.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 523 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 498 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 429 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 498 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	4 049,53 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	34 412 906 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova mlýna č.p. 238	5 263 832,- Kč
2. Administrativní přístavba p.č. 707	520 246,- Kč
3. Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1	2 475 898,- Kč
4. Skladový objekt na části p.č. 707	4 804 577,- Kč
5. Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1	341 064,- Kč
6. Pozemky	547 756,- Kč

Výsledná cena - celkem: **13 953 373,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **13 953 370,- Kč**

slovy: Třináctmilionůdevětsetpadesáttřitisíctřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

13 953 370 Kč

slovy: Třináctmilionůdevětsetpadesáttřitisíctřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova mlýna č.p. 238	12 104 796,- Kč
1.2. Administrativní přístavba p.č. 707	1 204 273,- Kč
1.3. Těstárna na části p.č. 707 a p.č. 634/1	5 731 246,- Kč
1.4. Skladová hala na části p.č. 707	11 121 706,- Kč
1.5. Montovaná skladová budova na p.č. 2038/1	789 501,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **30 951 522,- Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	2 017 750,- Kč
--------------	----------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Všechny objekty Mlýna a balírny ALFA	12 723 347,- Kč
---	-----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Areál mlýna a balírny ALFA	34 412 906,- Kč
---------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	34 412 906 Kč
Výnosová hodnota	12 723 347 Kč
Věcná hodnota	32 969 271 Kč
z toho hodnota pozemku	2 017 750 Kč

Silné stránky

- uzavřený areál
- velmi dobrý stav nové čtyřpodlažní skladové budovy
- dostatečné venkovní plochy
- vlastní administrativní i sociální zařízení
- tři parcely jsou prodejné samostatně

Slabé stránky

- málo atraktivní poloha
- při změně využití nutnost demontovat technologii
- horší využití vyšších pater mlýna
- morální zastarání části objektů
- minimální rozvojové možnosti areálu

Obvyklá cena

31 120 000 Kč

slovy: Třicetjednamilionůjedenostodvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná tržní hodnota byla stanovena dle porovnávací hodnoty, která má většinou největší vypovídací schopnost. S takto stanovenou hodnotou koresponduje i věcná hodnota. Výnosová hodnota vychází podstatně nižší a zohledňuje skutečnost, že obdobné objekty mají malý výnosový potenciál při pronájmech a ukazuje to na skutečnost, že je malý předpoklad aby budoucí vlastník mohl uvažovat o dalším pronájmu areálu za účelem zisku. Z důvodu nízké výnosnosti areálu byla výsledná tržní hodnota, z důvodu nezbytné obezřetnosti snížena proti porovnávací hodnotě o cca 10 %, toto snížení zohledňuje i horší prodejnost obdobných objektů a náklady na odstranění technologie v případě jiného využití než jako mlýn. K výsledné hodnotě byla připočtena hodnota dvou samostatných pozemků (3 parcely) stanovená porovnávací metodou.

Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu s tržní hodnotou nijak nekoresponduje, jedná se pouze o informační údaj.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je tržní hodnotu zadaných nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění tj. 12.9.2022 ?

OBVYKLÁ CENA

31 120 000 Kč

slovy: Třicetjednamilionůjedenostodvacettisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výsledná tržní hodnota je platná 6 měsíců za předpokladu zachování minimálně současného stavu areálu a za současného stavu realitního trhu.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN LV č. 361	4
Kopie KM	1
Orientační mapa	1
Fotodokumentace	7

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 076/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.5.1984 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7464-076/2022 evidence posudků.

Oslavanech 27.9.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Antonín Faltýnek
Školní 723/6
664 12 Oslavany

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 7464-076/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN LV č. 361	4
Kopie KM	1
Orientační mapa	1
Fotodokumentace	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2022 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav
Kat.území: 726729 Pouzdřany

Obec: 584835 Pouzdřany
List vlastnictví: 361

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

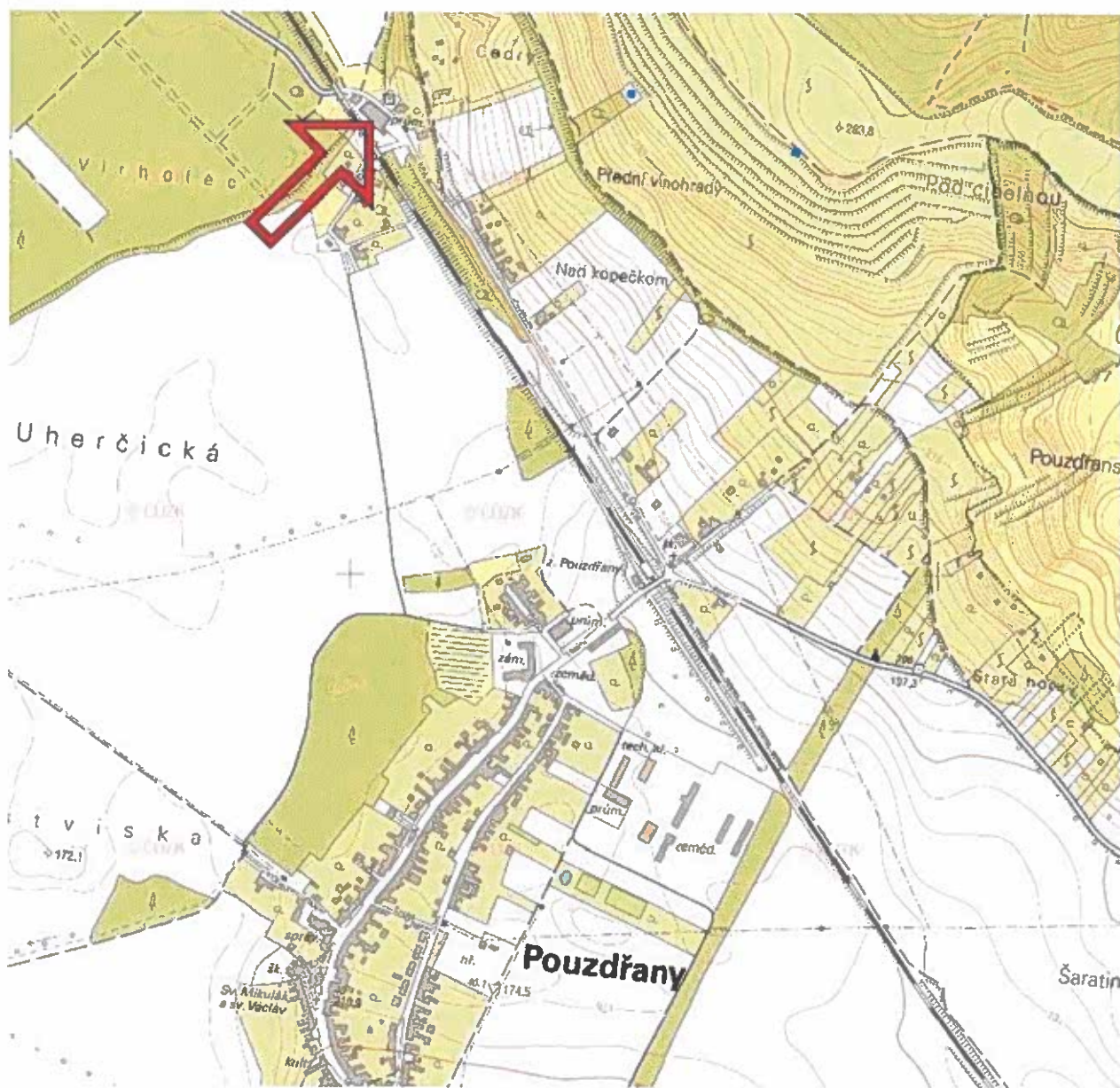
Listina

- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Rozhodnutí o dědictví D 831/1995 Okr.soudu v Břeclavi ze dne 9.11.1995 právní moc dne 4.1.1996.
- POLVZ:33/1996 Z-5700033/1996-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Rozhodnutí o dědictví D 832/1995 Okr.soudu v Břeclavi ze dne 9.11.1995 právní moc dne 4.1.1996.
- POLVZ:34/1996 Z-5700034/1996-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Darovací smlouva V12 442/1997 ze dne 16.4.1997 právní účinky vkladu ke dni 24.4.1997.
- POLVZ:74/1997 Z-5700074/1997-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Kolaudační rozhodnutí č.j.výst.17247-2/03/19-330 ze dne 19.11.2003. Právní moc ke dni 19.11.2003.
- Z-3177/2003-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Kolaudační rozhodnutí č.j.výst. 17247-03/19 opravné ze dne 02.12.2003.
- Z-3632/2003-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-201/2004 ze dne 01.05.2004.
- Z-3073/2004-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově N-158/2004 opravné ze dne 01.05.2004.
- Z-3073/2004-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 13 D-147/2005 ze dne 04.11.2005. Právní moc ke dni 03.01.2006.
- Z-380/2006-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 2863/2009 -RÝ ze dne 31.07.2009. Právní moc ke dni 09.09.2009; uloženo na prac. Hustopeče
- Z-5795/2009-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462
- o Smlouva kupní ze dne 22.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2017 11:06:18. Zápis proveden dne 13.06.2017.
- V-2258/2017-735
- Pro: Feithová Naděžda, Alfonse Muchy 822/17, 66491 Ivančice RČ/IČO: 456212/462

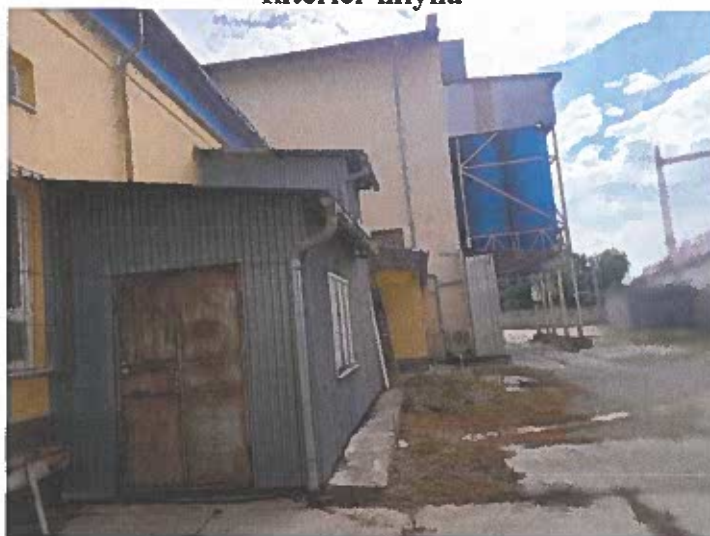
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
696/1	04099	277

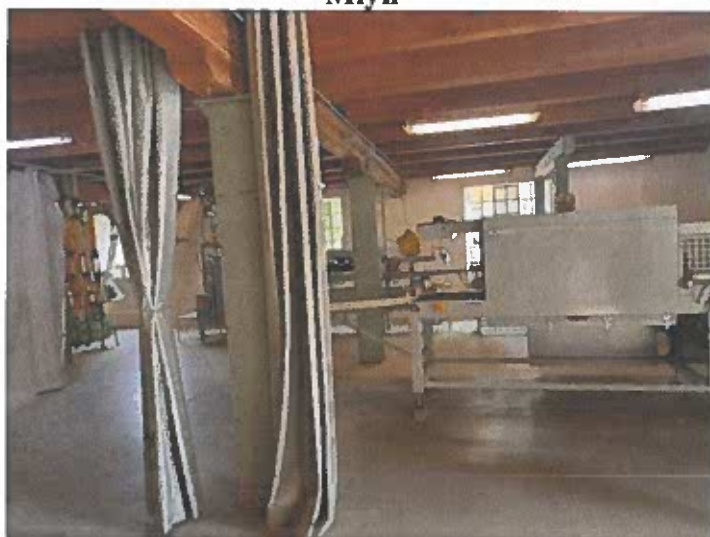
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 2



Interiér mlýna



Mlýn



I.NP



I.NP



schodiště

Mlŷn



II.NP

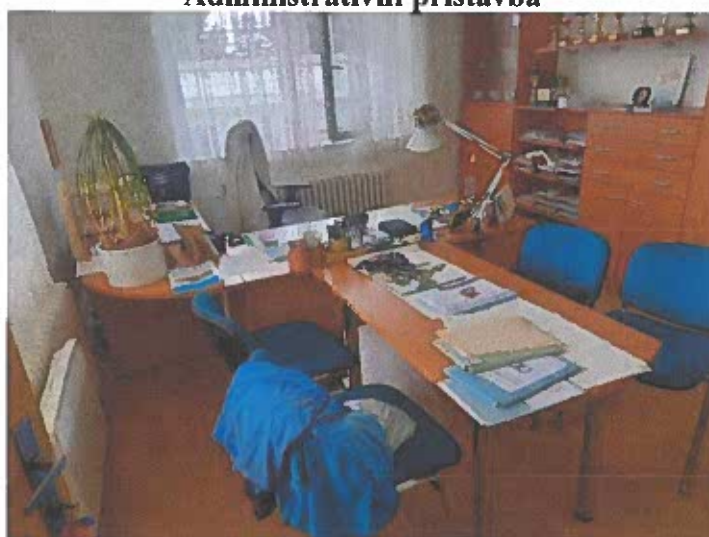


III.NP



IV.NP

Administrativní přístavba



Kancelář



Laboratoř



Soc. zařízení

Těstárna



Sklad



Výroba



Kancelář v II.NP

Skladový a expediční objekt



I.NP sklad



Hydraulický výtah



Sklad II.NP

Skladový a expediční objekt



Sklad IV.NP



Montovaný sklad