ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 1183 - 35/20

o ceně nemovitosti - **areálu společnosti ISO Praha spol. s r.o. s pozemky**, podle LV 89, k.ú. Malešice, Praha 10

NEMOVITÁ VĚC:	**Areál společnosti ISO Praha spol. s r.o.**
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Malešice
Adresa:	Dřevčická 626/12, 108 00 Praha 10 - Malešice

OBJEDNAVATEL:	**Hlavní město Praha, Magistrát hl.m. Prahy, RČ/IČO: 00064581**
Adresa:	Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1

ZHOTOVITEL:	[redacted]
Adresa:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	**stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**102 000 000 Kč**

Stav ke dni: 9.3.2020
Za přítomnosti: [redacted]
Počet stran: 40 stran

Datum místního šetření: 9.3. a 15.4. 2020
Počet příloh: 21
Počet vyhotovení: 2

V Horních Počernicích, dne 27.4.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Objednávka ke stavbě č.0094 MO Balabenka - Štěrboholská radiála.
Vypracovat znalecký posudek na obvyklou cenu areálu společnosti ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Praha 10 - Malešice.

Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, LV 89, k.ú. Malešice, Praha 10, stav evidovaný k datu 30.9.2019
- snímky katastrální mapy 1:500 a 1:1000
- objednávka ke stavbě č.0094 MO Balabenka - Štěrboholská radiála, vyd. MHMP dne 3.3.2020
- PD na dostavbu skladového areálu Průmstavu Praha - Malešice, haly 1 a 2 z 05/995
- doklady ke kolaudaci haly č.1 vč. geometrického plánu
- kolaudační rozhodnutí na halu č. 1 , vyd. OÚ Praha 10 dne 9.9.1996
- PD na stavbu haly č. 2 z 04/98
- PD na stavbu prodejny 11/1999
- PD na prodloužení provozního objektu z 11.06.2003
- statický výpočet na stavbu přístřešku u haly č. 2
- snímek cenové mapy pozemků
- snímek ortofotomapy
- fotodokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje

viz přiložený výpis z KN - **LV 89**

Místopis

Skladový areál bývalé fy Průmstav Praha s výstavbou zahájenou v roce 1996 - hala č.1. Areál leží mezi ulicí Dřevčickou na straně západní a kolejištěm Malešického nákladového nádraží na straně východní.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
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:	širší centrum - ostatní			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

803/37, 803/65 a 803/35	ISO Praha spol. s r.o.

Celkový popis

Areál společnosti ISO Praha spol. s r.o. obsahuje : halu č.1, halu č.2, provozní objekt, přístřešek, venkovní úpravy a 14 pozemků.
Areál je přístupný ze zpevněné místní komunikace ul. Dřevčické, má nepravidelný tvar, je oplocený. Areál má elektrickou a telefonní přípojku a je napojený na vodovodní uliční řad. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy, provozní objekt má zásobník na propan-butan v pronájmu od Pražské plynárenské a.s.. Všechny plochy jsou zpevněné silničními panely, asfaltovou plochou nebo zámkovou dlažbou.
Areál byl budován od roku 1996 do roku 2004.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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
ANO	Stavba je kolaudována jako dočasná

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: V přiloženém výpisu z KN uvedeno věcné břemeno vjezdu a výjezdu , oprávnění pro parcely 803/34, 803/84 a 803/87.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. část - Hala č.1
1. Hala č.1

2. část - Hala č. 2
1. Hala č. 2

3. část - Provozní objekt
1. Provozní budova - prodejna, kanceláře, zázemí

4. část - Přístřešek u haly č.2
1. Přístřešek

5. část - Pozemky
1. Pozemky dle cenové mapy
2. Pozemek parc.č. 803/34

6. část - Venkovní úpravy
1. Vodovodní přípojka
2. Kanalizační přípojka
3. Žumpa
4. Podzemní elektrokabely
5. Zděný pilíř elektro
6. Zpevněná plocha panelová
7. Zpevněná plocha zámková
8. Zpevněná plocha asfaltová
9. Venkovní schody do provozního objektu
10. Plot ze strojového pletiva
11. Oplocení z vlnitého plechu
12. Betonový práh u oplocení
13. Plotová vrata

Obsah tržního ocenění majetku

1. část - Hala č.1

2. část - Hala č. 2

3. část - Provozní objekt

4. část - Přístřešek u haly č.2

5. část - Pozemky

6. část - Venkovní úpravy

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál firmy ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Praha 10

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál společnosti ISO Praha spol. s r.o.
Adresa předmětu ocenění:	Dřevčická 626/12 108 00 Praha 10 - Malešice
LV:	89
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 999,00 Kč/m²**

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Pozitivní - Nemovitost ve vlastnictví 1 majitele.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyrovnání nárůstu obvyklých nemovitostí v Praze se stávající úrovní koeficientů prodejnosti a inflace.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{2,029}$

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,400}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Obcí se rozumí hl.m. Praha.	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Areál není možné napojit na kanalizační řad.	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zavedená, prosperující společnost s trvalým ziskem, s velmi výhodnou polohou pro široký sortiment stavebního materiálu včetně dodatkových služeb (míchání malty, naložení a pod.) přímo na místě , v areálu společnosti.	III	0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,220}$

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

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 2,475}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,708**

1. část - Hala č.1

1. Hala č.1

Hala č.1 a č. 2 jsou postavené na základě projektové dokumentace z května 1996 pro Skladový areál Průmstavu Praha - Malešice,vypracovala H. Chvojková. Hala č. 1 byla postavena v roce 1996, hala č.2 v roce 1998. Haly bez technologických a výrobních zařízení.

Jednolodní ocelová hala z ocelových sloupů kotvených do betonových patek. Střešní konstrukce z příhradových vazníků, které tvoří sedlovou střechu malého sklonu krytou trapézovým plechem. Podlaha z betonové mazaniny. Opláštění trapézovými plechy, východní stěna haly č.1 má nátěr. Haly jsou bez vybavení, napojení na světelný proud 220V a v halách je osazen kamerový systém, napájení vzdušnými kabely.
Hala č. 1 je obdélníkového půdorysu a je situována s hřebenem sever - jih, západní stěna je na hranici pozemku parc.č. 803/35, je rovnoběžná s ulicí Dřevčickou.
Hala č. 2 je rovnoběžná východně od haly č. 1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
přízemí - 1.NP	40,80*15,28	=	623,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí - 1.NP	623,42 m²	4,30 m	2 680,71
Součet	**623,42 m²**		**2 680,71**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 680,71 / 623,42	= 4,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	623,42 / 1	= 623,42 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	623,42*4,30+15,28*1,80/2*40,80	=	3 241,79 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 241,79 m³
Obestavěný prostor - celkem:		3 241,79 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 (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	jednostranně opláštěná kostra trapézovým plechem	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, zářivkové osvětlení	S	100
17. Bleskosvod		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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. kamerový systém		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. kamerový systém	A	0,71	100	1,00	0,71

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)

80 000,00 / (3 241,79 * 1 599,- * 0,9480 * 0,9306 * 0,9512 * 1,2000 * 2,1700) = 0,71

Součet upravených objemových podílů	78,39
Koeficient vybavení K_4:	**0,7839**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9306
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7839
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	**2 739,01**
Plná cena: 3 241,79 m³ * 2 739,01 Kč/m³	=	**8 879 295,23 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 100 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100)	*	0,760
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 748 264,37 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**11 526 035,54 Kč**
Hala č.1 - zjištěná cena	=	**11 526 035,54 Kč**

2. část - Hala č. 2

1. Hala č. 2

Hala č. 2 byla postavena v roce 1998 dodávkou firmy HARD Jeseník, konstrukční provedení je obdobné jako u haly č.1, hala stojí rovnoběžně ve vzdálenosti 27 m východním směrem od haly č.1 na pozemku parc.č. 803/66. Ocelové sloupy z válcovaných profilů jsou zakotveny do betonových patek, na patky jsou osazeny po celém obvodě mimo vrat parapetní panely výšky 130cm. Opláštění haly trapézovými plechy v lakovaném a pozinkovaném provedení.

Hala má 3 dvoukřídlová vrata a je průjezdná, podlahu tvoří betonová mazanina s vloženou ocelovou sítí. Hala není zateplena, napojení pouze na světelný proud 220V, osvětlení zářivkové, prostor chráněn kamerovým systémem, napájení je vzdušnými kabely. Prostor je prosvětlen ve střeše prosvětlovacími tvarovkami SKLOBALIT. V jihozápadním rohu haly je obestavěný prostor, který se provozuje jako „Míchací centrum omítek a barev".

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
přízemí - 1.NP	35,60*15,52	=	552,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí - 1.NP	552,51 m²	4,70 m	2 596,80
Součet	**552,51 m²**		**2 596,80**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 596,80 / 552,51	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	552,51 / 1	= 552,51 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	552,51*5,30+15,52*1,65/2*35,60	=	3 384,13 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 384,13 m³
Obestavěný prostor - celkem:		3 384,13 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 (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	jednostranně opláštěná kostra trapézovým plechem	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	prosvětlení polykarbonátovými deskami ve střešní rovině	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod		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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					89,75
Koeficient vybavení K_4:					**0,8975**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9319
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8957
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8975
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 957,09**
Plná cena: 3 384,13 m^3 * 2 957,09 Kč/m^3	=	**10 007 176,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)	*	0,790
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 905 669,81 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**13 502 884,04 Kč**
Hala č. 2 - zjištěná cena	=	**13 502 884,04 Kč**

3. část - Provozní objekt

1. Provozní budova - prodejna, kanceláře, zázemí

U jižní hranice areálu byl v roce 2000 postaven na pozemku parc.č. 803/28 provozní objekt firmy ISO, č.p. 626, který je v nadstandardním provedení. Dispozičně obsahuje prodejnu, kanceláře, šatnu, kuchyňský kout, sociální zařízení a zázemí pro skladníky. Stávající objekt z roku 2000 byl v roce 2004 rozšířen o 6,0m směrem východním. Objekt má 2 vstupy v severní stěně, pro zákazníky, personál a skladníky, s venkovními vyrovnávacími schody. Provedení objektu je s konstrukcemi s výbornými tepelně-technickými vlastnostmi. Z důvodu rozšíření stávající stavby objemově o 23% je provedeno opotřebení analytickou metodou.

Objekt je přízemní, nepodsklepená stavba se sedlovou střechou malého sklonu, která je provedena dodavatelsky jako dodávka švédské fy LLENTAB. Zastřešení střechy ocelovými příhradovými vazníky s tepelnou izolací Orsilem, s krytinou lakovanými trapézovými plechy. Stěnové opláštění je LLENTAB 4F, podhled LLENTAB 2 SF. Stavba je v sendvičovém provedení v kombinaci podpěrné konstrukce z plynosilikátového zdiva a stěnového opláštění s celkovým zateplením s obvodovou stěnou tl. 29,5cm. Vnitřní prostory ze sádrokartonového obkladu, podhledu se zvukovou a tepelnou izolací, tepelnou izolací v podlaze a zděnou konstrukcí sociálního zařízení v západní části objektu. Fasádní plochy tvoří lakovaný trapézový plech. Klempířské konstrukce z lakovaného hliníkového plechu. Podlahu tvoří koberce, v ostatních provozních částech a v prodejně je keramická dlažba. Objekt je napojen na zásobník propan-butanu objemu 2,7m^3, který je v pronájmu od Pražské plynárenské a.s. od roku 1996. Zásobník dodává plyn k plynovému kotli etážového vytápění a pro ohřev teplé vody.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
přízemí - 1.NP	28,02*12,01	=	336,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí - 1.NP	336,52 m^2	3,00 m	1 009,56
Součet	**336,52 m^2**		**1 009,56**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 009,56 / 336,52	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	336,52 / 1	= 336,52 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	336,52*4,40	=	1 480,69 m^3
zastřešení	28,02*12,01*0,35/2	=	58,89 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 480,69 m^3
zastřešení	NP	58,89 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 539,58 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	sendvičové s izolací o min. tl. 24 cm	N	100
3. Stropy	s rovným podhledem	N	100
4. Krov, střecha	krov kovový svařovaný a šroubovaný	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	lakovaný hliníkový plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	podhledy a obklady akustické, tepelné a dekorativní	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	lakovaný trapézový plech	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	propan-butan pouze ke kotli	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	vestavěné skříně, veř.telefon, odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	N	15,30	100	1,54	23,56
3. Stropy	N	8,10	100	1,54	12,47
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,30	100	1,54	11,24
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80

16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					112,27
Koeficient vybavení K_4:					**1,1227**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	72,00	1,00	4,39	3,91	20	150	13,33	0,5212
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	28,00	1,00	1,71	1,52	16	150	10,67	0,1622
2. Svislé konstrukce	N	15,30	72,00	1,54	16,96	15,11	20	100	20,00	3,0220
2. Svislé konstrukce	N	15,30	28,00	1,54	6,60	5,88	16	100	16,00	0,9408
3. Stropy	N	8,10	72,00	1,54	8,98	8,00	20	100	20,00	1,6000
3. Stropy	N	8,10	28,00	1,54	3,49	3,11	16	100	16,00	0,4976
4. Krov, střecha	S	6,20	72,00	1,00	4,46	3,97	20	100	20,00	0,7940
4. Krov, střecha	S	6,20	28,00	1,00	1,74	1,55	16	100	16,00	0,2480
5. Krytiny střech	S	2,90	72,00	1,00	2,09	1,86	20	100	20,00	0,3720
5. Krytiny střech	S	2,90	28,00	1,00	0,81	0,72	16	100	16,00	0,1152
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	72,00	1,00	0,43	0,38	20	80	25,00	0,0950
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	28,00	1,00	0,17	0,15	16	80	20,00	0,0300
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,30	72,00	1,54	8,09	7,21	20	80	25,00	1,8025
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,30	28,00	1,54	3,15	2,81	16	80	20,00	0,5620
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	72,00	1,00	2,38	2,12	20	80	25,00	0,5300
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	28,00	1,00	0,92	0,82	16	80	20,00	0,1640
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,85	20	60	33,33	0,9499
11. Dveře	S	3,70	72,00	1,00	2,66	2,37	20	80	25,00	0,5925
11. Dveře	S	3,70	28,00	1,00	1,04	0,93	16	80	20,00	0,1860
13. Okna	S	5,80	72,00	1,00	4,18	3,72	20	80	25,00	0,9300
13. Okna	S	5,80	28,00	1,00	1,62	1,44	16	80	20,00	0,2880
14. Povrchy podlah	S	3,30	72,00	1,00	2,38	2,12	20	80	25,00	0,5300
14. Povrchy podlah	S	3,30	28,00	1,00	0,92	0,82	16	80	20,00	0,1640
15. Vytápění	S	4,80	72,00	1,00	3,46	3,08	20	50	40,00	1,2320
15. Vytápění	S	4,80	28,00	1,00	1,34	1,19	16	50	32,00	0,3808
16. Elektroinstalace	S	5,90	72,00	1,00	4,25	3,79	20	60	33,33	1,2632
16. Elektroinstalace	S	5,90	28,00	1,00	1,65	1,47	16	60	26,67	0,3920
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,85	20	60	33,33	0,9499
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,76	20	60	33,33	0,9199
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,36	20	50	40,00	0,1440

21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,78	20	40	50,00	0,8900
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,69	20	30	66,67	1,1267
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,74	20	60	33,33	1,2465
25. Ostatní	S	4,40	72,00	1,00	3,17	2,82	20	80	25,00	0,7050
25. Ostatní	S	4,40	28,00	1,00	1,23	1,10	20	80	25,00	0,2750
Opotřebení:										**24,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9396
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1227
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 115,93**
Plná cena: 1 539,58 m^3 * 7 115,93 Kč/m^3	=	**10 955 543,51 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 24,6 % /100)	*	0,754
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 260 479,81 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**14 108 899,52 Kč**
Provozní budova - prodejna, kanceláře, zázemí - zjištěná cena	=	**14 108 899,52 Kč**

4. část - Přístřešek u haly č.2

1. Přístřešek

Přístřešek navazuje na východní stěnu hala č. 2, je proveden dodavatelsky fy HARD Jeseník, a.s.jako stavba s celokovovou konstrukcí.
Přístřešek je označený jako HALA HARD S P15-I-4.2-NZ-34.00m. Přístřešek pro atypické uložení na stávající halu byl upraven a staticky posouzen.
Nosná konstrukce střešních trámů a sloupů z ocelových tenkostěnných profilů, mezi vazníky jsou vaznice. Sloupy kotveny do betonových patek, podlaha ze zámkové dlažby. Opláštění střechy trapézovými plechy lakovanými. Z vybavení pouze osvětlení halogenovými svítidly prostoru přístřešku a dvora. Klempířské konstrukce z titan-zinkového plechu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Pozitivní - Nemovitost ve vlastnictví 1 majitele.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Konstrukce přístřešku nemá boční stěny, přístřešek je přistavěn v východní stěně haly č.2.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,800}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Obcí se rozumí hl.m. Praha.	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Stavební materiál uložený pod střechou přístřešku je vystaven ze 3 stran povětrnostním vlivům.	I	-0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,620}$

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,496**

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
přízemí - 1.NP	9,88*21,88	=	216,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí - 1.NP	216,17 m²	4,30 m	929,53
Součet	**216,17 m²**		**929,53**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	929,53 / 216,17	= 4,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	216,17 / 1	= 216,17 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	216,17*(4,20+4,35)/2	=	924,13 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	924,13 m³
Obestavěný prostor - celkem:		924,13 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	základové patky	S	100
2. Svislé konstrukce	jednostranně obložené trapézovým plechem	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		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		S	100
25. Ostatní		X	100
26. Instalační pref. jádra			

Výpočet koeficientu K_4

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	S	5,80	100	1,00	5,80
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	S	5,20	100	1,00	5,20
25. Ostatní					

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9505
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	**4 492,82**
Plná cena: 924,13 m³ * 4 492,82 Kč/m³	=	**4 151 949,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 113 962,31 Kč**
Koeficient pp	*	0,496
Cena stavby CS	=	**1 544 525,31 Kč**
Přístřešek - zjištěná cena	=	**1 544 525,31 Kč**

5. část - Pozemky

1. Pozemky dle cenové mapy

Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek nepravidelného tvaru a jsou oplocené

Pozemky jsou oceněny podle cenové mapy pozemků v cenové úrovni roku 2020 hodnotou 3 080,-Kč/m², mimo pozemku parc.č. 803/34 ostatní plocha - ostatní komunikace.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	803/20	209	3 080,00	643 720,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/21	103	3 080,00	317 240,-
zastavěná plocha a nádvoří	803/28	343	3 080,00	1 056 440,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/35	729	3 080,00	2 245 320,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/37	1 412	3 080,00	4 348 960,-

zastavěná plocha a nádvoří	803/53	621	3 080,00	1 912 680,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/65	462	3 080,00	1 422 960,-
zastavěná plocha a nádvoří	803/66	539	3 080,00	1 660 120,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/67	14	3 080,00	43 120,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/68	7	3 080,00	21 560,-
ostatní plocha - manipulační plocha	803/72	8	3 080,00	24 640,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/84	294	3 080,00	905 520,-
ostatní plocha - jiná plocha	803/87	42	3 080,00	129 360,-
Cenová mapa - celkem		4 783		**14 731 640,-**

Pozemky dle cenové mapy - zjištěná cena celkem = **14 731 640,- Kč**

2. Pozemek parc.č. 803/34

Pozemek nepravidelného tvaru slouží jako příjezdová asfaltová komunikace do areálu.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště…)	1,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = 1{,}120}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	7 999,-	1,120	1,000	8 958,88
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				5 999,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	803/34	398	5 999,25	2 387 701,50
Ostatní stavební pozemek - celkem			398		**2 387 701,50**

Pozemek parc.č. 803/34 - zjištěná cena celkem = **2 387 701,50 Kč**

6. část - Venkovní úpravy

1. Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka do areálu je vedena přes cizí pozemek parc.č. 803/29, vodoměr pro areál je také umístěn ve vodoměrné šachtě na tomto pozemku.

Přípojka PE 40 je zavedena do západní části provozního objektu - sociálního zařízení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	5,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 056,24**
Plná cena: 5,20 m * 1 056,24 Kč/m	=	**5 492,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 60 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % / 100)	*	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 217,83 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**8 912,05 Kč**
Vodovodní přípojka - zjištěná cena	=	**8 912,05 Kč**

2. Kanalizační přípojka

Ležatá kanalizace z provozního objektu je z KT200 do žumpy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	2,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**4 203,84**
Plná cena: 2,80 m * 4 203,84 Kč/m	=	**11 770,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 100 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100)	*	0,760
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 945,77 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**15 279,38 Kč**
Kanalizační přípojka - zjištěná cena	=	**15 279,38 Kč**

3. Žumpa

Železobetonová žumpa na splaškové vody je u západní stěny provozního objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:
3,1*2,4*2,1 = 15,62 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m³]	=	**6 668,16**
Plná cena: 15,62 m³ * 6 668,16 Kč/m³	=	**104 156,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 100 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100)	*	0,760
Nákladová cena stavby CS_N	=	**79 159,06 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**135 203,67 Kč**
Žumpa - zjištěná cena	=	**135 203,67 Kč**

4. Podzemní elektrokabely

Zemní kabely AL 50 mm² položené mezi objekty v areálu od zděného pilíře v oplocení do ulice Dřevčické.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	122,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**595,21**
Plná cena: 122,50 m * 595,21 Kč/m	=	**72 913,23 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**48 633,12 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**83 065,37 Kč**

Podzemní elektrokabely - zjištěná cena	=	**83 065,37 Kč**

5. Zděný pilíř elektro

Zděný pilíř z vápenopískových cihel pro přípojkovou skříň a elektroměr je v oplocení do ulice Dřevčické.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

(1,35+1,15)*0,58*1,60 = 2,32 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	5 470,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3070
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**15 143,15**
Plná cena: 2,32 m^3 * 15 143,15 Kč/m^3	=	**35 132,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 80 = 3,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,8 % / 100)	*	0,962
Nákladová cena stavby CS_N	=	**33 797,09 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**57 725,43 Kč**
Zděný pilíř elektro - zjištěná cena	=	**57 725,43 Kč**

6. Zpevněná plocha panelová

Plocha ze silničních panelů tl.15 cm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 250,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m²]	=	**3 324,77**
Plná cena: 250,00 m² * 3 324,77 Kč/m²	=	**831 192,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 70 = 34,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 34,3 % / 100)	*	0,657
Nákladová cena stavby CS_N	=	**546 093,47 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**932 727,65 Kč**
Zpevněná plocha panelová - zjištěná cena	=	**932 727,65 Kč**

7. Zpevněná plocha zámková

Plochy ze zámkové dlažby tl. 8cm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 412,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]	=	515,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m²]	=	**1 451,06**
Plná cena: 1 412,00 m² * 1 451,06 Kč/m²	=	**2 048 896,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 536 672,54 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**2 624 636,70 Kč**
Zpevněná plocha zámková - zjištěná cena	=	**2 624 636,70 Kč**

8. Zpevněná plocha asfaltová

Asfaltové plochy areálu v tl. 50mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2 016,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	475,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 338,36**
Plná cena: 2 016,00 m^2 * 1 338,36 Kč/m^2	=	**2 698 133,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 80 = 12,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100)	*	0,875
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 360 867,04 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**4 032 360,90 Kč**
Zpevněná plocha asfaltová - zjištěná cena	=	**4 032 360,90 Kč**

9. Venkovní schody do provozního objektu

Venkovní schody ze zámkové dlažby před vstupem do prodejny a do prostoru skladníků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:
3*3,20+3*1,40 = 13,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**657,99**
Plná cena: 13,80 m * 657,99 Kč/m	=	**9 080,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 056,53 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**10 344,55 Kč**
Venkovní schody do provozního objektu - zjištěná cena	=	**10 344,55 Kč**

10. Plot ze strojového pletiva

Oplocení ze strojového pletiva je v jihozápadní části areálu a u východní hranice pozemků parc.č. 803/84 a 803/34 v délce 8 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
(7,90+68,20)*1,60 = 121,76 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**704,16**
Plná cena: 121,76 m^2 * 704,16 Kč/m^2	=	**85 738,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100) * 0,400
Nákladová cena stavby CS_N = **34 295,41 Kč**
Koeficient pp * 1,708
Cena stavby CS = **58 576,56 Kč**

Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena = **58 576,56 Kč**

11. Oplocení z vlnitého plechu

Plot z vlnitého plechu výšky 2 m je v severní, východní a západní části areálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
(134,50+89,40)*2,0 = 447,80 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2] = 645,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^2] = **1 892,43**

Plná cena: 447,80 m^2 * 1 892,43 Kč/m^2 = **847 430,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 60 = 40,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100) * 0,600
Nákladová cena stavby CS_N = **508 458,09 Kč**
Koeficient pp * 1,708
Cena stavby CS = - **868 446,42 Kč**

Oplocení z vlnitého plechu - zjištěná cena = **868 446,42 Kč**

12. Betonový práh u oplocení

Betonový práh pod plotem ze strojového pletiva a plotem z vlnitého plechu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka:

7,90+134,50 = 142,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**440,10**
Plná cena: 142,40 m * 440,10 Kč/m	=	**62 670,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 70 = 34,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 34,3 % / 100)	*	0,657
Nákladová cena stavby CS_N	=	**41 174,35 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**70 325,79 Kč**
Betonový práh u oplocení - zjištěná cena	=	**70 325,79 Kč**

13. Plotová vrata

Vjezdová vrata do areálu v severním oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**10 034,28**
Plná cena: 2,00 ks * 10 034,28 Kč/ks	=	**20 068,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	**12 041,14 Kč**
Koeficient pp	*	1,708
Cena stavby CS	=	**20 566,27 Kč**

Plotová vrata - zjištěná cena	=	**20 566,27 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. část - Hala č.1

2. část - Hala č. 2

3. část - Provozní objekt

4. část - Přístřešek u haly č.2

5. část - Pozemky

6. část - Venkovní úpravy

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál firmy ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Praha 10

Oceňovaná nemovitá věc

Firma ISO Praha spol. s r.o. byla založena v roce 1993 a působí na ploše bývalého areálu státního podniku Průmstavu Praha. Areál se nachází v západní části Malešic, východně od ulice Dřevčické a západně od kolejiště nákladového nádraží Praha - Malešice.
Areál prošel rekonstrukcí od roku 1996 - 2004, v areálu jsou postaveny 2 skladové haly s celkovou zastavěnou plochou 1177 m^2 a obestavěným prostorem 6626 m3, provozní objekt v nadstandardním provedením s prodejnou, kancelářemi, sociálním zařízením s plochou 337m^2 a s prostorem 1540 m^3 a přístřešek u haly č.2 s plochou 217 m^2 a prostorem 924 m^3.

Areál má celkovou plochu 14-ti pozemků 5 181m^2 a celkový obestavěný prostor objektů 9 090m^3.

Firma nabízí kompletní sortiment stavebního materiálu a patří k předním prodejcům stavebního materiálu, který dodává dalším prodejcům, realizačním firmám i drobným spotřebitelům. Těmto odběratelům poskytuje komplexní služby, které zajišťuje zkušený tým pracovníků poskytující výhodné platební podmínky, množstevní a věrnostní slevy. Výhodou firmy je poloha v Praze 10 - Malešicích (7 km od Václavského nám.), na rozdíl od většiny stavebnin na okraji Prahy. Nákladní doprava firmy na základě povolení výjimky vjezdu do centra dokáže zásobovat stavby i v centru Prahy.

Na základě těchto skutečností dosahuje ISO Praha výborných hospodářských výsledků. Znalec má k dispozici podrobné veřejně dostupné zisky a ztráty firmy před zdaněním za roky 2015 - 2018 v průměrné kladné hodnotě 23 632,5 mil.Kč/ rok. Hospodářský výsledek za rok 2019 činí +24 942 mil.Kč.

Užitná plocha:	1 728,62 m^2
Obestavěný prostor:	9 089,63 m^3
Zastavěná plocha:	1 728,62 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1. Průmyslový areál, Praha 10 - Malešice**

Lokalita: ul. Podél trati, č.p. 660

Popis: Areál se nachází v těsné blízkosti oceňované nemovitosti fy ISO, v ulici Podél trati, která probíhá vedle kolejí nákladového nádraží Praha - Malešice. Jihovýchodní roh areálu fy ISO a severozápadní roh výrobní haly je vzdálen 40m. Výrobní hala má zastavěnou plochu 871 m^2, obestavěný prostor cca 3500m^3, celková plocha pozemků areálu je 2843 m^2. Areál byl v roce 2005 celý rekonstruován, je dispozičně rozdělen na sklady, výrobu a zázemí. Všechny objekty jsou dřevěné, přízemní, se sedlovými střechami. Kanceláře a sociální zařízení jsou ze zateplených buněk, které lze rozšířit o 2 patra, sklady jsou zděné. Všechny další prostory jsou také zatepleny, vytápění zajištěno přímotopy nebo akumulačními kamny, ohřev vody bojlery, kabelová ústředna pro internet a pevné linky. Areál má vodovodní a telefonní přípojku, splaškové vody jsou svedeny do žumpy.Příjezd do areálu ulicí Podél trati. Stav objektů je velmi dobrý.

Pozemek: 2 843,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Century 21 My Home	0,90	Zdroj: S reality
K2 Velikosti objektu - obest.prostor je - 62%, bez haly	1,30	
K3 Poloha - stejná, ul. Podél trati rovnoběžná s Dřevčickou	1,00	
K4 Provedení a vybavení - dřevěné konstrukce, špatně demontovatelné	1,25	
K5 Celkový stav - velmi dobrý, ale mobilní buňky,sklady zděné	1,20	
K6 Vliv pozemku - výměra pozemků meší o 45%	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objemově menší areál, bez sklad.haly	1,25	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Areál menšího rozsahu, pozemky pouze 2843 m^2, stejná poloha i napojení na IS, bližší lokalita k nákl.nádraží Malešice.

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
39 800 000 Kč	2,63	**104 674 000 Kč**

Název: **2. Průmyslový areál, Praha 9 - Běchovice**

Lokalita: ul. Podnikatelská č.p. 566

Popis: Průmyslový objekt č.p. 566 s pozemky se nachází u vstupní části do areálu bývalých Výzkumných ústavů Běchovice a leží se v jeho jihozápadní části na konci slepé ulice Podnikatelské. Přímo u areálu je stanice autobusu linky MHD 222 s napojením na metro B Černý Most, 15 min.

Areál s č.p. 566 leží na 4 pozemcích s celkovou plochou 6234 m^2, pozemky 2262 m^2,162 m^2, 999 m^2 a 2941 m^2. Areál tvoří jednu velkou dvoupatrovou budovu ve tvaru T, která obsahuje skladové prostory, kanceláře, potravinářský provoz, servisní prostory pro automobily a kantýnu zajišťující stravování pro ostatní podniky v areálu. V areálu jsou rampy, výtahové rampy a velké parkovací a manipulační plochy. Zastavěná plocha hlavní budovy je 2262 m^2.

Budovy jsou konstrukčně z monolitického betonového skeletu s tvárnicovými výplněmi, s možností změny vnitřní dispozice. 2 střechy sedlové o malém sklonu a střechy ploché u přístaveb. Areál je připojen na všechny inženýrské sítě, ústřední vytápění plynovými kotli.

Pozemek: 6 364,00 m^2

Obestavěný prostor: 10 300,00 m^3

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Jaroš a Partners Real Estate	0,90	Zdroj: S reality
K2 Velikosti objektu - objemově větší o 13%	0,96	
K3 Poloha - okraj Prahy,prům. zóna Běchovice - Praha 9	1,10	
K4 Provedení a vybavení - zděné a železbet.konstrukce	1,10	
K5 Celkový stav - rekonstrukce 2012	1,05	
K6 Vliv pozemku - pozemky větší o 23%	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší dopr.dostupnost, mimořádně nehosp.. hlav. budova	1,15	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Areál ve stáří 65 let, po částečné rekonstrukci v roce 2012, napojení na všechny IS, ale okraj Prahy, se špatnou dopravní dostupností do centra Prahy.

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
89 000 000 Kč	1,20	**106 800 000 Kč**

Název:	**3. Polyfunkční areál, Praha 4**
Lokalita:	Točná, U Čihadel č.p. 201/13
Popis:	Polyfunkční areál se sklady a administrativním zázemím leží v nejjižnější části Prahy 12, v Točné, 1 km od hranice hl.m. Prahy, západně od Dolních Břežan. Rozloha celého pozemku 4 071m², zastavěná plocha 1209 m², užitná plocha celkem 1418 m². Objekt má 2 navzájem propojené haly výrobní a skladovou. Nacházejí se v přízemí objektu, celkem plocha 1176 m², výška stropu 5,6m. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce a modernizace celého areálu, která spočívala v nástavbě 1.p. na výrobní hale, přístavbě vstupní části se schodištěm na východní straně objektu vč. nové fasády areálu. V 1.patře je zázemí, celkem 242 m² už. plochy tj. šatny umývárny, WC a denní místnost s kuchyňkou. Dále 1. patro obsahuje 2 kanceláře s příslušenstvím a byt 3+1 s příslušenstvím. Příjezdová komunikace na pozemku a převážná část plochy areálu je zpevněna, parkování pro 32 aut. Celý areál je oplocen. Areál je vytápěn elektřinou, splaškové vody likvidovány v čističce. Areál má povolení na zřízení fotovoltaické elektrárny na střeše objektu 90kW.

Pozemek:	4 071,00 m²
Užitná plocha:	1 418,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Century 21	0,90	Zdroj: S reality
K2 Velikosti objektu - pouze 1 hala	1,35	
K3 Poloha - na hranici hl.m. Prahy, špatná dopr.dostupnost	1,30	
K4 Provedení a vybavení - velmi dobré provedení	1,10	
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci 2010	1,10	
K6 Vliv pozemku - pozemek menší o 22%	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - areál nedosahuje parametrů oceňovaného areálu	1,30	

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
34 500 000 Kč	2,98	**102 810 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly porovnány 3 areály srovnatelné velikosti a vybavení ve všech ukazatelích. Areály nabízené k prodeji nemají prezentovánu výrobní lukrativní činnost a představují nutnou budoucí investici.

Minimální jednotková porovnávací cena	102 810 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	104 761 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	106 800 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**104 761 333 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**104 761 333 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. část - Hala č.1	
1. Hala č.1	11 526 035,50 Kč
1. část - Hala č.1 - celkem:	**11 526 035,50 Kč**
2. část - Hala č. 2	
1. Hala č. 2	13 502 884,- Kč
2. část - Hala č. 2 - celkem:	**13 502 884,- Kč**
3. část - Provozní objekt	
1. Provozní budova - prodejna, kanceláře, zázemí	14 108 899,50 Kč
3. část - Provozní objekt - celkem:	**14 108 899,50 Kč**
4. část - Přístřešek u haly č.2	
1. Přístřešek	1 544 525,30 Kč
4. část - Přístřešek u haly č.2 - celkem:	**1 544 525,30 Kč**
5. část - Pozemky	
1. Pozemky dle cenové mapy	14 731 640,- Kč
2. Pozemek parc.č. 803/34	2 387 701,50 Kč
5. část - Pozemky - celkem:	**17 119 341,50 Kč**
6. část - Venkovní úpravy	
1. Vodovodní přípojka	8 912,- Kč
2. Kanalizační přípojka	15 279,40 Kč
3. Žumpa	135 203,70 Kč
4. Podzemní elektrokabely	83 065,40 Kč
5. Zděný pilíř elektro	57 725,40 Kč
6. Zpevněná plocha panelová	932 727,70 Kč
7. Zpevněná plocha zámková	2 624 636,70 Kč
8. Zpevněná plocha asfaltová	4 032 360,90 Kč
9. Venkovní schody do provozního objektu	10 344,50 Kč
10. Plot ze strojového pletiva	58 576,60 Kč
11. Oplocení z vlnitého plechu	868 446,40 Kč
12. Betonový práh u oplocení	70 325,80 Kč
13. Plotová vrata	20 566,30 Kč
6. část - Venkovní úpravy - celkem:	**8 918 170,80 Kč**

Výsledná cena - celkem: **66 719 856,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **66 719 860,- Kč**

slovy: Šedesátšestmilionůsedmsetdevatenácttisícosmsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

66 719 860 Kč

slovy: Šedesátšestmilionůsedmsetdevatenácttisícosmsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. část - Hala č.1

2. část - Hala č. 2

3. část - Provozní objekt

4. část - Přístřešek u haly č.2

5. část - Pozemky

6. část - Venkovní úpravy

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál firmy ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Praha 10 104 761 333,- Kč

Porovnávací hodnota 104 761 333 Kč

Silné stránky

Výstavba a rekonstrukce objektů probíhaly v areálu firmy ISO Praha v průběhu let 1996 - 2004. V areálu jsou postaveny: 2 skladové haly s celkovou zastavěnou plochou 1177 m^2 a obestavěným prostorem 6626 m3, provozní objekt v nadstandardním provedením s prodejnou, kancelářemi, sociálním zařízením a zázemím pro skladníky s plochou 337m^2 a s prostorem 1540 m^3 a přístřešek u haly č.2 s plochou 217 m^2 a prostorem 924 m^3.

Areál má celkovou plochu 14-ti pozemků 5 181m^2 a celkový obestavěný prostor objektů je 9 090m^3.

Firma nabízí kompletní sortiment stavebního materiálu a patří k předním prodejcům stavebního materiálu, který dodává dalším prodejcům, realizačním firmám i drobným spotřebitelům. Těmto odběratelům poskytuje komplexní služby, které zajišťuje zkušený tým pracovníků poskytující výhodné platební podmínky, množstevní a věrnostní slevy. Výhodou firmy je poloha v Praze 10 - Malešicích (7 km od Václavského nám.), na rozdíl od většiny stavebnin na okraji Prahy. Nákladní doprava firmy na základě povolení výjimky vjezdu do centra dokáže zásobovat stavby i v centru Prahy.

Na základě těchto skutečností dosahuje ISO Praha výborných hospodářských výsledků. Znalec má k dispozici podrobné veřejně dostupné zisky a ztráty firmy před zdaněním za roky 2015 - 2018 v průměrné kladné hodnotě 23 632,5 mil.Kč/ rok. Hospodářský výsledek za rok 2019 činí +24 942 mil.Kč.

Slabé stránky

Areál není napojen na kanalizaci, vodovodní přípojka i vodoměrná šachta s vodoměrem leží na pozemku jiného vlastníka. Není možné napojení na plynovod, zdrojem plynu je pro kotel a ohřev teplé vody zásobník na propan-butan, který je v pronájmu od PP a.s. Na příjezdovou komunikaci se vztahuje věcné břemeno.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodejích stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Výše administrativní ceny pozemků oceňovaného areálu neodpovídá výši současné úrovni cen stavebních pozemků v této lokalitě, která je v rozmezí 8-12 000,-Kč/m^2. To v důsledku představuje při ocenění 4783 m^2 x 3080 Kč/m^2 nižší administrativní cenu cca min. o 30 mil. Kč.

Obvyklá cena

102 000 000 Kč

slovy: Jednostodvamilionů Kč

Závěr

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu areálu ISO Praha spol. s r.o. hodnotě, která se přibližuje ceně stanovené porovnávacím způsobem, nad cenou dle vyhlášky a která vychází z hospodářských výsledků firmy.

V Horních Počernicích 27.4.2020

[redacted]

[redacted]

Znalecká doložka:

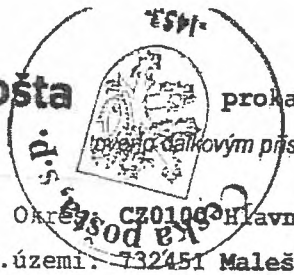
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. dubna 1998 pod č.j. Spr. 291/98 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek č. 1183 - 35/20 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1183 - 35/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9/20/SM.

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 89
2. Katastrální mapa 1:1000 s vyznačením areálu
3. Snímek cenové mapy pozemků
4. Snímek ortofotomapy
5. Snímek polohy areálu - Mapy.cz
6. Fotodokumentace - 14 fotografií



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2019 14:15:02

vydaný dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 89

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*

	Identifikátor	*Podíl*
Vlastnické právo		
ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10	**60199962**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
803/20	**209**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/21	**103**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/28	**343**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **Malešice, č.p. 626, výroba**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **803/28**				
803/34	**398**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**památkově chráněné území**
803/35	**729**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/37	**1412**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/53	**621**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **803/53**				
803/65	**462**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/66	**539**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **bez čp/če, prům.obj**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **803/66**				
803/67	**14**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/68	**7**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/72	**8**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
803/84	**294**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
803/87	**42**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu	
o Věcné břemeno (podle listiny)	
vjezdu a výjezdu	
Oprávnění pro	
Parcela: 803/34, Parcela: 803/84, Parcela: 803/87	
Povinnost k	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.09.2019 14:15:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

.t.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 89

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 803/33, Parcela: 803/83, Parcela: 803/85

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2007.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-26830/2007-101

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

LV 89

Změna číslování parcel

vznikla z p.p.803/28, 803/37

Povinnost k

Parcela: 803/28

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Kupní smlouva V11 728/1995.

POLVZ:103/1995 Z-5300103/1995-101

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 *RČ/IČO:* 60199962
Praha 10

Kupní smlouva V11 13493/1997.

POLVZ:131/1997 Z-5300131/1997-101

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 *RČ/IČO:* 60199962
Praha 10

upní smlouva V11 2698/1998.

POLVZ:129/1998 Z-5300129/1998-101

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 *RČ/IČO:* 60199962
Praha 10

olaudační rozhodnutí 25954/1998 HLP:25954/98/OST/stav/Pa-803/65-Mal. ze dne 4.9.1998.

POLVZ:446/1998 Z-5300446/1998-101

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 *RČ/IČO:* 60199962
Praha 10

upní smlouva V11 20406/1999.

POLVZ:220/1999 Z-5300220/1999-101

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 *RČ/IČO:* 60199962
Praha 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2019 14:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

at.území: 732451 Malešice

List vlastnictví: 89

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Kupní smlouva V11 20406/1999 hangár.

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — POLVZ:220/1999 — Z-5300220/1999-101 — *RČ/IČO:* 60199962

o Jiná listina číslo 446/1998 hala č.2 - skladový areál.

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — POLVZ:246/1999 — Z-5300246/1999-101 — *RČ/IČO:* 60199962

o Kupní smlouva V11 13493/1997 skladová hala.

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — POLVZ:246/1999 — Z-5300246/1999-101 — *RČ/IČO:* 60199962

› Jiná listina číslo 67/2000 viz. VZ 67/00 - ZPMZ 365,635.

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — POLVZ:67/2000 — Z-5300067/2000-101 — *RČ/IČO:* 60199962

Smlouva směnná ze dne 23.07.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2001.

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — V-20530/2001-101 — *RČ/IČO:* 60199962

Kolaudační rozhodnutí OST-4929/2003 Pa (vyrozumění ze dne 29.12.2003) ze dne 15.12.2003. Právní moc ke dni 02.01.2004.

Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — Z-3698/2004-101 — *RČ/IČO:* 60199962

Smlouva kupní ze dne 07.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.

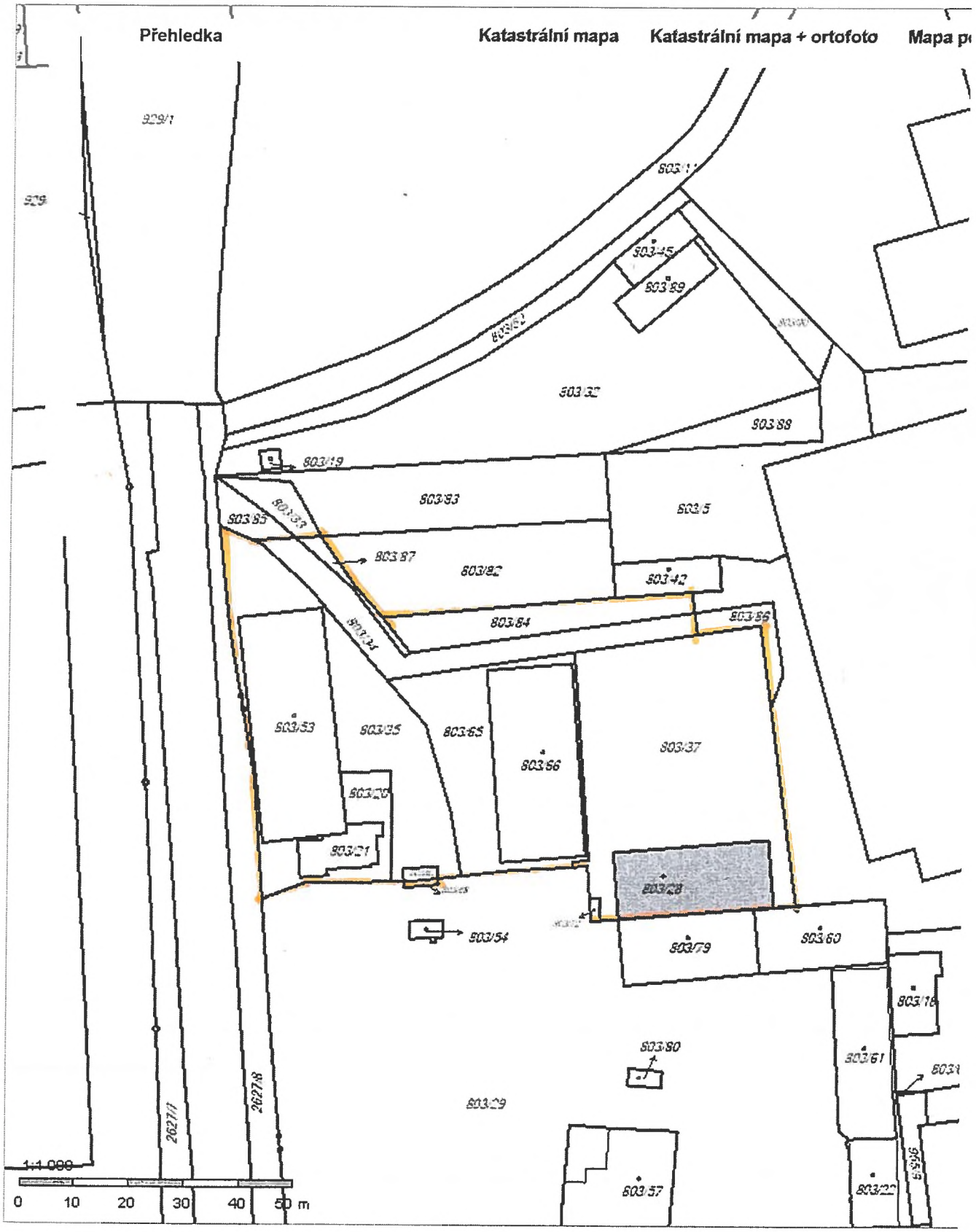
Pro: ISO Praha spol. s r.o., Dřevčická 626/12, Malešice, 10800 Praha 10 — V-40452/2007-101 — *RČ/IČO:* 60199962

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

vitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
strální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

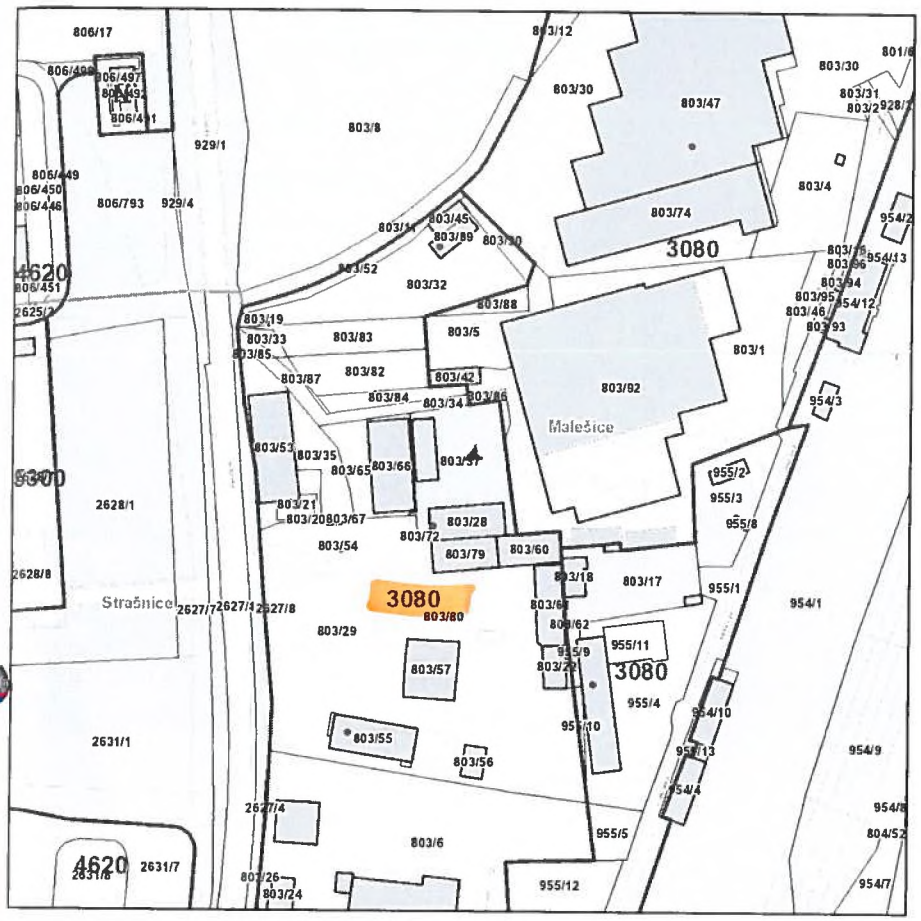
tovil:
ř úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.09.2019 14:17:17



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území

Název: Malešice

Parcela

Číslo parcely: 803/37

Cena 2020

Mapový list: 62

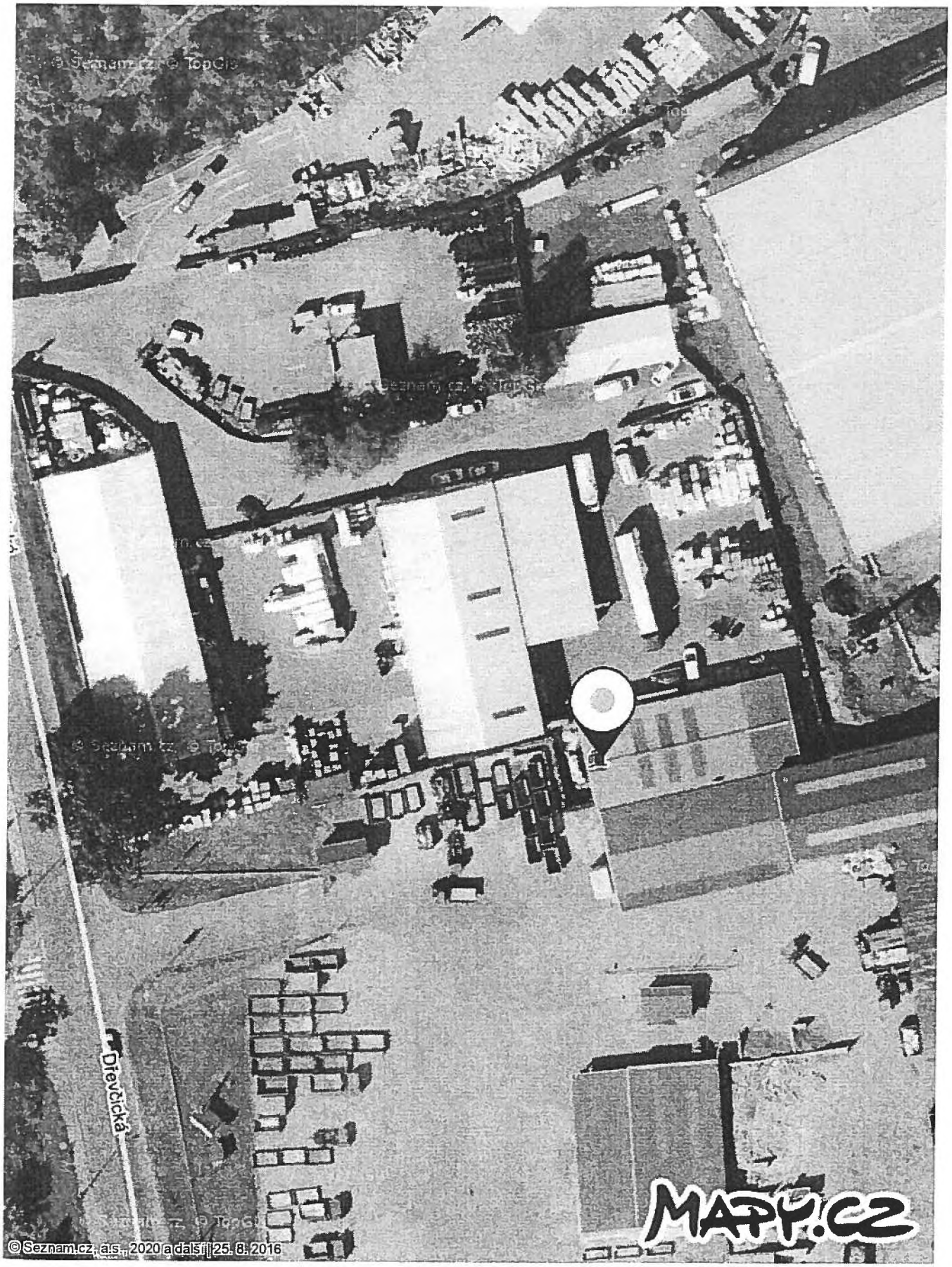
Cena: 3080 Kč/m²

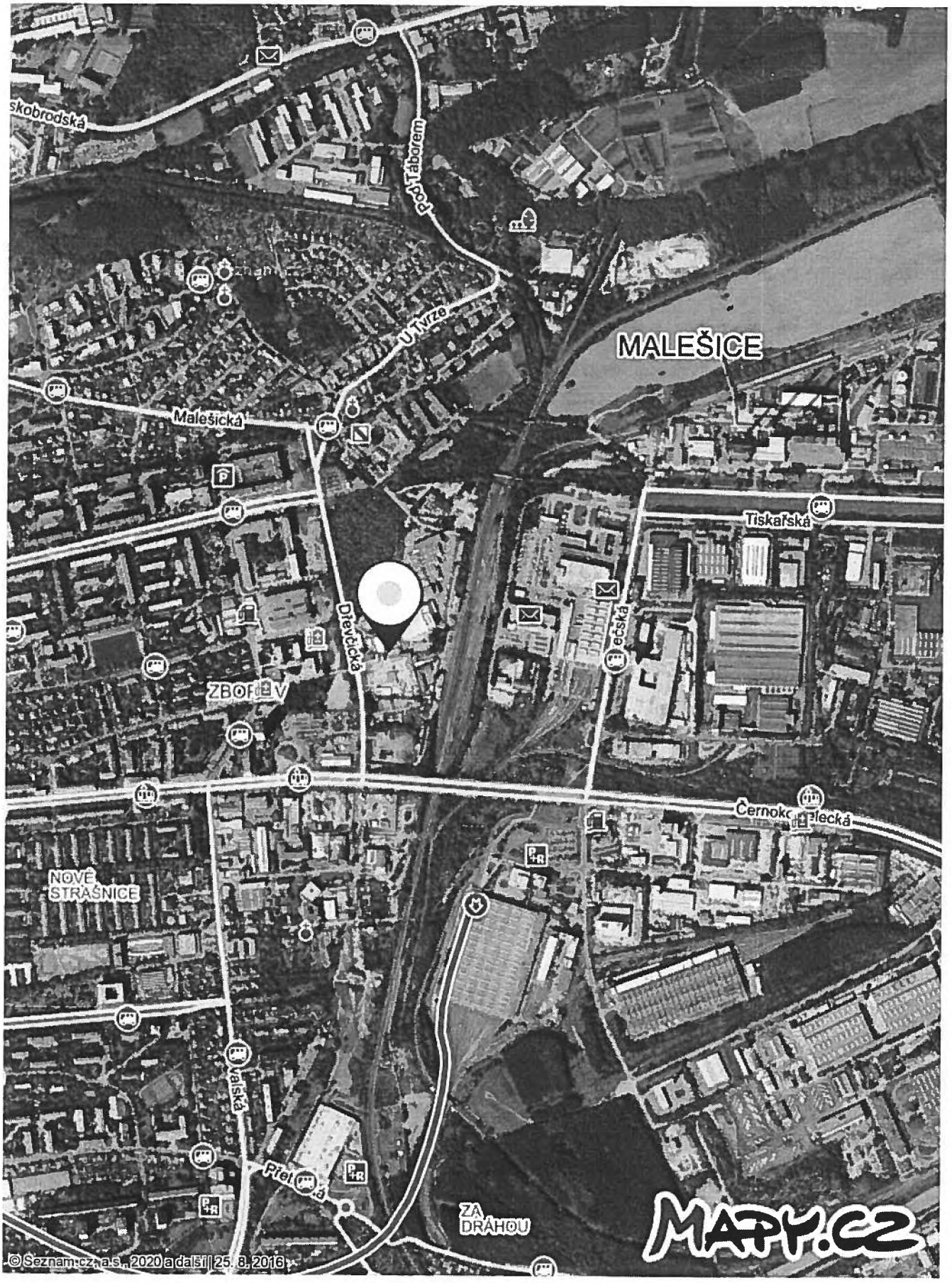
Skupina: 4419

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2020-

Vytištěno dne: 29.3.2020


Dřevčická
MAPY.CZ
© Seznam.cz, a.s., 2020 a další | 25. 8. 2016


Skobrodská
Pod Táborem
U Tvrze
MALEŠICE
Malešická
Tiskařská
Dřevčická
ZBOŘENÝ
Černokostelecká
NOVÉ STRAŠNICE
Vlašská
Přetlačská
ZA DRÁHOU
© Seznam.cz, a.s., 2020 a další | 25. 8. 2016
MAPY.CZ

WJEZD DO AREALU

PŘÍSTŘEŠEK

Lindab
OKAPY · STŘECHY · HALY · PLECHY
SKLADNÍK
Urbanscape
MÍCHACÍ CENTRUM OMÍTEK A BAREV
ISO PRAHA
STAVEBNINY
MAMUTHERM

PROD. + HALA č. 2

HALA 2.2

KNAUF
HALA č. 2.

HALL C.1

HALL d. 1

PRODEJNA
PRAHA
CENTRUM
7A6 2279

PRODEJNA
ISD PRAHA
CENTRUM IZOLACÍ
NAKUP A ODJEĎ
HPi
PCI
Cemix
Weber
ISD PRAHA
1. 4. - 30. 6. 2020 a 1. 9. - 30. 11. 2020

ISO PRAHA
MAPEI
SIGA
Dezinfekce

Ing. František Smetana
ceny a odhady
nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika

Ing. František Smetana
ceny a odhady
nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika