

# ZNALECKÝ POSUDEK

## Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku

**Sídlo:**

BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o.  
V Americe 114  
252 31 Všenory

**Kancelář:**

Muchova 240/6  
160 00 Praha 6  
Tel.: +420 226 253 900  
[www.bdo.cz](http://www.bdo.cz)

# ZNALECKÝ POSUDEK

- ZNALECKÝ POSUDEK ČÍSLO: DRAFT
- DATUM OCENĚNÍ: 1. 6. 2017
- LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU DRAFT
- DATUM VYPRACOVÁNÍ: DRAFT
- ÚČEL: Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku
- OBJEDNATEL: Mgr. Ivana Rychnovská, LL.M.  
Hartman, Rychnovská - sdružení advokátů  
Dobrovského 824/50  
612 00 Brno
- ODPOVĚDNÍ ZPRACOVATELÉ: Ing. Petr Turczer  
Ing. Michaela Böhmová
- POČET VYHOTOVENÍ: 2 předaná + 1 uložené ve znaleckém ústavu

*Posudek obsahuje 60 stran včetně úvodní strany a 22 stran příloh.*

## OBSAH:

<b>1. ÚVOD</b>	<b>7</b>
1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE	7
1.2 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	8
1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	13
1.4 METODY OCENĚNÍ	13
1.5 KATEGORIE HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	15
1.6 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	16
<b>2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>	<b>18</b>
2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	18
2.1.1 POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	18
2.1.2 POPIS JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH OBJEKTŮ V AREÁLU	20
2.1.3 POPIS POZEMKŮ V AREÁLU	31
2.1.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ STAVEB	31
2.2 VĚCNÁ BŘEMENA A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	31
2.2.1 VĚCNÁ BŘEMENA	31
2.2.2 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	31
2.3 JINÁ PRÁVA A POZNÁMKY	32
<b>3. STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>	<b>34</b>
3.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ	34
3.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM - VARIANTA 1	34
3.2.1 POSTUP STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY	35

3.2.2	STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY	35
3.3	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM - VARIANTA 2	40
3.3.1	POSTUP STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY	40
3.3.2	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY	40
3.4	REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU	47
3.4.1	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU 2140/4 - CELÉHO	48
3.5	REKAPITULACE STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ <sup>53</sup>	

4.	ZÁVĚR	54
----	-------	----

5.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	60
----	------------------	----

## PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 09. 06. 2017 - list vlastnictví č. 2166, katastrální území 640417 Hodonín, obec 586021 Hodonín

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 09. 06. 2017 - list vlastnictví č. 12739, katastrální území 640417 Hodonín, obec 586021 Hodonín

Příloha č. 3 - Fotografický záznam předmětu ocenění

## POUŽITÉ PODKLADY

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

- A. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 09. 06. 2017 - list vlastnictví č. 2166, katastrální území 640417 Hodonín, obec 586021 Hodonín;
- B. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 09. 06. 2017 - list vlastnictví č. 12739, katastrální území 640417 Hodonín, obec 586021 Hodonín;
- C. Znalecký posudek číslo 25-10-2016/171 Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku vypracovaný společností BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. se sídlem Všenory, V Americe 114, dne 25. 10. 2016;
- D. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále také „Zákon“) a jeho prováděcí vyhláška, v platném znění k datu ocenění (dále také „Vyhláška“);
- E. Výsledky místního šetření ze dne 18. října 2016 a 1. června 2017.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně přístupných zdrojů.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

# 1. ÚVOD

## 1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Není-li v textu uvedeno jinak, veškeré identifikační údaje o Předmětu ocenění jsou platné k datu ocenění. Veškeré identifikační údaje o Objednateli a Znalci jsou platné k datu vydání znaleckého posudku.

<b>Předmět ocenění:</b>	Nemovitosti ve vlastnictví společnosti PLOMA a.s., se sídlem Hodonín, Velkomoravská 79, PSČ 695 31, IČ: 255 56 045 evidované na listech vlastnictví č. 2166 a 12739, v obci 586021 Hodonín, katastrální území 640417 Hodonín, včetně příslušenství.  (vše dále také „Předmět ocenění“)
<b>Objednatel znaleckého posudku:</b>	Mgr. Ivana Rychnovská, LL.M. Hartman, Rychnovská - sdružení advokátů Dobrovského 824/50 612 00 Brno  (dále také „Objednatel“)
<b>Vypracoval:</b>	BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., společnost se sídlem Všenory, V Americe 114, PSČ 252 31, IČ: 275 99 582, zapsaná na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika  (dále také „Znalec“)
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku situovaného v katastrálním území Hodonín.

## 1.2 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU

Znaleckým úkolem je stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví společnosti PLOMA a.s., se sídlem Hodonín, Velkomoravská 79, PSČ 695 31, IČ: 255 56 045, přičemž nemovitým majetkem se rozumí následující nemovitosti evidované v katastru nemovitostí v katastrálním území 640417 Hodonín, obec 586021 Hodonín:

- Nemovitost evidovaná na listu vlastnictví č. 12739, včetně příslušenství:
  - i. pozemek p. č. 2140/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 8 517 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2140/4 - celý“).
- Nemovitost evidovaná na listu vlastnictví č. 12739, včetně příslušenství:
  - ii. spoluvlastnický podíl o velikosti 6/10 na pozemku p. č. 2140/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 8 517 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2140/4“).
- Nemovitosti evidované na listu vlastnictví č. 2166, včetně příslušenství:
  - iii. pozemek p. č. St. 691, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 972 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 691“), jehož součástí je stavba v části obce Hodonín, č. p. 933, způsob využití: adminis. (dále také „Administrativní budova“);
  - iv. pozemek p. č. St. 987, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 190 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 987“), jehož součástí je stavba v části obce Hodonín, č. p. 1321, způsob využití: bydlení (dále také „Vrátnice“);
  - v. pozemek p. č. St. 1373, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 658 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 1373“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Kolárna a sklady“);
  - vi. pozemek p. č. St. 1376, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 582 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 1376“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Objekt skladů“);
  - vii. pozemek p. č. St. 1379/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 862 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 1379/3“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: výroba (dále také „Provozní stavba“);
  - viii. pozemek p. č. St. 1384, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 6 412 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 1384“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj. (dále také „Výrobní objekt 1“);
  - ix. pozemek p. č. St. 4181, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 324 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4181“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Budova správy, šaten a jídelny“);



- x. pozemek p. č. St. 4182, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 193 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4182“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Administrativní přístavba“);
- xi. pozemek p. č. St. 4183, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 10 081 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4183“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj. (dále také „Výrobně-skladovací objekt“);
- xii. pozemek p. č. St. 4185, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 775 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4185“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Provozní objekt na Pozemku St. 4185“);
- xiii. pozemek p. č. St. 4186, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 132 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4186“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Sklad nafty“);
- xiv. pozemek p. č. St. 4187, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 160 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4187“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Provozní objekt na Pozemku St. 4187“);
- xv. pozemek p. č. St. 4188, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 124 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4188“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Administrativní budova se šatnami“);
- xvi. pozemek p. č. St. 4189, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 351 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4189“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Centrální údržba 1“);
- xvii. pozemek p. č. St. 4190, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 726 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4190“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Výměníková stanice“);
- xviii. pozemek p. č. St. 4191, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 269 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 4191“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Sklad olejů“);
- xix. pozemek p. č. St. 5235, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 640 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 5235“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Centrální údržba 2“);
- xx. pozemek p. č. St. 6761, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 148 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6761“), na pozemku stojí stavba v části obce Hodonín, č. p. 4310, způsob využití: adminis., evidovaná na LV č. 17801;

- xxi. pozemek p. č. St. 6764, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 360 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6764“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Trafostanice“);
- xxii. pozemek p. č. St. 6765, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 657 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6765“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Remíza lokotraktorů“);
- xxiii. pozemek p. č. St. 6766, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 155 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6766“);
- xxiv. pozemek p. č. St. 6767, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 50 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6767“);
- xxv. pozemek p. č. St. 6768, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 136 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6768“);
- xxvi. pozemek p. č. St. 6769, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 598 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6769“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Hydroforová stanice“);
- xxvii. pozemek p. č. St. 6771, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 251 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6771“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Vodojem“);
- xxviii. pozemek p. č. St. 6773, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 624 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6773“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Sklad odpadů“);
- xxix. pozemek p. č. St. 6774, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 373 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6774“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Požární zbrojnice“);
- xxx. pozemek p. č. St. 6775, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 693 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6775“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. (dále také „Garáže“);
- xxxi. pozemek p. č. St. 6776/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 22 379 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6776/1“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;
- xxxii. pozemek p. č. St. 6776/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 3 589 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6776/2“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;

- xxxiii. pozemek p. č. St. 6776/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 336 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6776/3“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj. (spolu s položkami xxx. a xxxi. dále také „Výrobní objekt 2“);
- xxxiv. pozemek p. č. St. 6777, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 150 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 6777“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. - stavba k datu ocenění neexistovala;
- xxxv. pozemek p. č. St. 7690, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 752 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 7690“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxxvi. pozemek p. č. St. 7691, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 995 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 7691“);
- xxxvii. pozemek p. č. St. 7692, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 196 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 7692“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (spolu s položkou xxxv. dále také „Máčecí bazény“);
- xxxviii. pozemek p. č. St. 8380, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 117 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 8380“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. (dále také „Čistírna odpadních vod“);
- xxxix. pozemek p. č. St. 8381, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 90 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 8381“);
- xl. pozemek p. č. St. 8730, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 191 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek St. 8730“), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: tech. vyb. (dále také „Bývalý objekt dřevosekárny“);
- xli. pozemek p. č. 310/10, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 1 577 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 310/10“);
- xl.ii. pozemek p. č. 310/23, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 2 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 310/23“);
- xl.iii. pozemek p. č. 310/24, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice, výměra 58 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 310/24“);
- xl.iv. pozemek p. č. 310/25, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice, výměra 49 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 310/25“);
- xl.v. pozemek p. č. 310/26, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice, výměra 2 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 310/26“);
- xl.vi. pozemek p. č. 2110/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 101 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2110/2“);

- xlvi. pozemek p. č. 2110/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 654 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2110/4“);
- xlviii. pozemek p. č. 2138/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 84 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2138/2“);
- xliv. pozemek p. č. 2140/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 83 865 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2140/3“);
  - l. pozemek p. č. 2140/11, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 2 921 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 2140/11“);
  - li. pozemek p. č. 3218/33, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 334 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 3218/33“);
  - lii. pozemek p. č. 10438, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 16 786 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10438“);
  - liii. pozemek p. č. 10455, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 409 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10455“);
  - liv. pozemek p. č. 10479, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 8 465 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10479“);
  - lv. pozemek p. č. 10511, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 208 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10511“);
  - lvi. pozemek p. č. 10525, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 1 357 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10525“);
  - lvii. pozemek p. č. 10548, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 721 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10548“);
  - lviii. pozemek p. č. 10549, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 22 238 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10549“);
  - lix. pozemek p. č. 10567, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 540 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10567“);
  - lx. pozemek p. č. 10568, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 19 664 m<sup>2</sup> (dále také „Pozemek 10568“);
  - lxi. budova bez čp/če, způsob využití: obč. vyb., na pozemku p. č. St. 5884 (evidovaný na LV č. 8578).

(položky ii. až lxi. dohromady dále také jako „Nemovitosti“).

### 1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v částech Použité podklady a Použitá literatura a jiné zdroje. Informace a podklady poskytnuté Objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Objednatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem zpracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na Předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Objednateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). Znalec dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy Objednatelem. V případě, že Objednatel nepředložil Znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá Znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

**Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě originální vyhotovení se předávají Objednateli a jedno vyhotovení Znalec ukládá do svého archivu.**

### 1.4 METODY OCENĚNÍ

Hodnotu nemovitostí v úrovni tržních cen lze stanovit několika způsoby:

**Porovnávací** (komparační, srovnávací) **metoda** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Toto porovnání může být provedeno dvěma způsoby. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standardní, takže indexy použité pro oceňovaný objekt jsou rovny jedné, příslušnými hodnotami indexů jsou upraveny pouze ceny srovnávacích nemovitostí a hodnota

oceňované nemovitosti je následně vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž indexy jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitost oceňovaná, její cena je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitostí přepočtený příslušnými koeficienty.

Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

**Výnosová metoda** předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) - zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí.

V případě proměnlivého čistého ročního výnosu z pronájmu nemovitostí je jejich výnosová hodnota dána následujícím matematickým vztahem:

$$H = \sum_{t=1}^Z \check{C}RV_t * (1+i)^{-t}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV_t$  = je čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

i = kalkulovaná kapitalizační míra

Z = doba generování výnosů z nemovitostí

Za předpokladu, že čistý roční výnos z nemovitostí je konstantní, lze nahradit konečnou geometrickou řadu diskontovaných čistých ročních příjmů z nemovitostí s neznámým, resp. obtížně odhadnutelným počtem členů, řadou nekonečnou, která ji velmi dobře aproximuje. Rozdíl mezi součty obou geometrických řad (konečné a nekonečné) s rostoucím počtem členů = počtem let, konverguje poměrně rychle k nule. Vzhledem k tomu, že je ve výpočtu výnosové hodnoty kalkulováno s obnovovacími investicemi ve formě odpisů, lze předpokládat neomezenou dobu životnosti nemovitosti, pokud její existence a výnosový potenciál není omezen jinými vnějšími faktory. V případě, že je čistý roční výnos z nemovitostí konstantní, lze tedy použít následující matematický vzorec:

$$H = \frac{\check{C}RV}{i}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV$  = čistý roční výnos z nemovitostí

i = kalkulovaná kapitalizační míra

Při použití dvoufázové metody (první fáze po dobu proměnlivého čistého výnosu, druhá fáze s konstantním čistým výnosem) je výsledná výnosová hodnota rovna:

$$H = \sum_{t=1}^T \check{C}RV_t * (1+i)^{-t} + \frac{\check{C}RV_{T+1}}{i * (1+i)^T}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV_t$  = čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

$\check{C}RV_{T+1}$  = čistý roční výnos z nemovitostí v roce T+1

i = kalkulovaná kapitalizační míra

T = délka trvání 1. fáze

Výše uvedené modelové vzorce týkající se výnosové hodnoty jsou relevantní za předpokladu konstantní kapitalizační míry v jednotlivých letech po dobu generování výnosů. V případě proměnlivé kapitalizační míry v jednotlivých letech je třeba uvedené vzorce upravit.

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

**Nákladová metoda** (metoda věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o opotřebení stavby. Její použití je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné pronajmout a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není možné provést porovnání.

## 1.5 KATEGORIE HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

V rámci ocenění Předmětu ocenění se s ohledem na naši úlohu ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným (koupěchtivým) kupujícím a dobrovolným (prodejčtivým) prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

- Odhadnutá částka - nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu. Odhadnutá částka není předem určená nebo skutečná prodejní cena. V rámci odhadu není posuzováno zvýšení nebo snížení ceny způsobené zvláštními faktory nebo okolnostmi.
- Směna - hodnota majetku je odhadnutá částka, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění

- Datum ocenění - vyjadřuje časové omezení platnosti odhadu tržní hodnoty.
- Dobrovolný kupující - nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.
- Dobrovolný prodávající - neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.
- Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery - subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty.
- Náležitý marketing - majetek by měl být uveden na trh nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu. Délka prezentování by měla být dostatečná, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období prezentování předchází datu ocenění.
- Informované a rozumné jednání - kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana pro svou pozici ve svém zájmu jedná o nejlepší možnou cenu. Není nezbytně nerozumné, když prodávající (resp. kupující) prodá (resp. koupí) majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena.
- Bez nátlaku - každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž do uskutečnění transakce není žádná ze stran nucena jakýmkoliv způsobem.

(dále také „Tržní hodnota“)

## 1.6 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM

Znalec při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupoval dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění, zejména dle předpisů dále uvedených v tomto posudku.



# NÁLEZ

## 2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

### 2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 20. července 2015 (v rámci Znalcem zpracovávaného předchozího ocenění) a dále 1. června 2017 v areálu společnosti PLOMA, a.s. na adrese Velkomoravská 933/79, Hodonín. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu Předmětu ocenění. Místního šetření se zúčastnil zástupce Objednatele, zástupce společnosti PLOMA, a.s. a zástupce Znalce.

#### 2.1.1 POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ

Nemovitosti se nacházejí v Hodoníně, katastrální území Hodonín, při ulici Velkomoravská.

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci Hodonína



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Počet obyvatel v obci je ke dni ocenění 24 796.

Oceňované Nemovitosti spolu dohromady tvoří areál společnosti PLOMA, a.s. nacházející se na jihozápadním okraji obce Hodonín podél ulice Velkomoravská (silnice I. tř. č. 51), která tvoří jednu z hlavních příjezdových komunikací do Hodonína. Nemovitosti jsou dostupné pomocí osobní a nákladní automobilové dopravy rovněž z ulice Velkomoravská. Dopravní obslužnost lokality, v níž jsou Nemovitosti situovány, je na dobré úrovni, jedná se o průmyslovou okrajovou část města. Areál byl rovněž v minulosti napojen na železniční trať pomocí železniční vlečky, která je k datu ocenění nefunkční, vzhledem ke zrušenému kolejišti. Areál je dostupný pro osobní i nákladní (kamionovou) automobilovou dopravu, přičemž uvnitř areálu se nachází velké množství zpevněných ploch vhodných pro parkování.

Okolí areálu je tvořeno obdobnou zástavbou průmyslového charakteru tvořenou především skladovými a výrobními objekty a souvisejícím příslušenstvím. V těsném sousedství areálu se nachází také elektrárna Hodonín. V Hodoníně se nachází veškerá základní občanská vybavenost.

Dle územního plánu města Hodonín se Nemovitosti nacházejí v lokalitě obce s využitím jako plochy výroby a skladování a částečně plochy dopravní infrastruktury.

Areál je napojen na dostupné inženýrské sítě. Rozvod vody v areálu je zajištěn z hydroforové stanice, kam je přiváděna voda z řeky. Ta je upravována pro technologické, požární a ostatní účely a dále rozvedena po celém areálu k jednotlivým stavebním objektům. Kanalizace je jednodílná napojená na veřejnou kanalizační stoku a opatřená lokálními odlučovači lehkých kapalin (např. lapoly apod.). Plynovod je ukončen v regulační stanici plynu nacházející se na Pozemku St. 6766 situovaném v jihovýchodní části areálu. Plyn není dále od regulační stanice po areálu rozveden. Rozvod elektřiny je zajištěn z hlavní Trafostanice 22 kV, jejíž součástí je záložní dieselagregát o výkonu 0,5 MW. Vytápění je zajišťováno centrálně z výměňkové stanice situované v areálu, stejně tak rozvod teplé vody. Ve vybraných stavbách je proveden rozvod technologického stlačeného vzduchu sloužící pro účely výrobní technologie. Některé ze staveb jsou vybaveny elektronickou požární signalizací.

Celkové vybavení areálu lze hodnotit jako nadstandardní s ohledem na specifické příslušenství související s výrobou, pro kterou je areál určen. Součástí vybavení areálu jsou mostové jeřáby umístěné v halách, ale i venkovní jeřáby situované na volných plochách uvnitř areálu, nákladní výtahy, rozvod technologického vzduchu v jednotlivých objektech, požární systém spolu s požárními clonami a elektronickou požární signalizací, čerpací stanice, vlastní výměňková a hydroforová stanice, čistírna odpadních vod, kamerový systém u administrativní budovy a možnost napojení na železniční trať.

Původní účel využití areálu byl pro účely dřevozpracujícího průmyslu, konkrétně pro výrobu překližek a latovek, jejich modifikací a dále dýhovaného materiálu. K datu ocenění byla hlavní výroba v areálu ukončena a areál byl mimo provoz, pouze vybrané stavby byly pronajaty nájemcům především pro účely skladování, parkování osobních a nákladních automobilů a pro administrativní činnost. Stavebně-technický stav většiny objektů v areálu je horší a odpovídá stáří budov, nepravidelně prováděné údržbě a souvisejícímu většímu technickému i morálnímu opotřebení. Celkový technický stav areálu hodnotí Znalec jako horší.

Převažující konstrukčně materiálová charakteristika staveb v areálu je zděná z cihelného zdiva, případně železobetonová s vyzdívkami.

Informace o měření výskytu radonu nebyla k dispozici. Znalec předpokládá nulový výskyt radonu. Taktéž nebyla sdělena informace o ekologické zátěži, Znalec tedy nepředpokládá její existenci.

## 2.1.2 POPIS JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH OBJEKTŮ V AREÁLU

Jedná se o Nemovitosti - stavby a pozemky s příslušenstvím, které spolu dohromady tvoří uzavřený provozní areál společnosti PLOMA, a.s. V areálu se nachází administrativní, výrobní, skladové a ostatní provozní objekty a příslušenství. Parkování osobních a nákladních automobilů je zajištěno uvnitř areálu.

Níže je uveden podrobný popis jednotlivých staveb areálu, které jsou předmětem ocenění.

### 2.1.2.1 Administrativní budova na Pozemku St. 691

Jedná se o správní budovu č. p. 933, která slouží pro administrativní účely a jako sídlo vedení společnosti. V objektu se nachází kancelářské prostory, zasedací místnosti, příruční sklady, serverovna a místnosti hygienického a sociálního zázemí. Objekt je nepodsklepený jednopodlažní, v severní části dvoupodlažní, s přístavbou zasedací místnosti na východní straně budovy. První nadzemní podlaží (dále také „NP“) a druhé nadzemní podlaží je spojeno kovovým dvouramenným schodištěm. Hlavní vstup do budovy je zajištěn ze západní strany z vnitroareálové komunikace a opatřen zastřešením.

Z konstrukčního hlediska se jedná o zděnou stavbu s obloukovou a pultovou střechou pokrytou plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava je tvořena probarvovanou fasádní vápennou hladkou omítkou. Vnitřní povrchová úprava je z dvouvrstvé vápenné hladké omítky s keramickými obklady v místnostech hygienického zařízení. Schody jsou kovové z pozinku. Vstupní dveře do objektu jsou plastové, vnitřní interiérové dveře hladké plné nebo prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Stropy jsou opatřeny podhledy. Budova je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Objekt je vybaven datovou sítí, telefonem, serverovnou a systémy EPS a EZS.

Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý, odpovídá stáří budovy, provedené rekonstrukci a přístavbě v 90. letech 20. století a běžné údržbě.

### 2.1.2.2 Vrátnice na Pozemku St. 987

Jedná se o administrativní budovu č.p. 1321, která slouží jako vrátnice při severním vjezdu do areálu z ulice Velkomoravská. Budova je nepodsklepená, částečně dvoupodlažní, pouze v západní části objektu s vchodem do areálu je pouze jednopodlažní. V objektu se nachází místnost vrátného, hygienické a sociální zázemí, vchod do areálu a příruční sklady. Součástí Vrátnice je vjezdová brána opatřená závorou.

Svislé nosné konstrukce Vrátnice jsou zděné s plochou střechou a rovnými podhledy. Střešní krytina je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava je tvořena fasádní vápennou hladkou omítkou. Vnitřní povrchová úprava je rovněž z vápenné hladké omítky. Schody v dvoupodlažní části Vrátnice jsou betonové. Vstupní dveře do objektu jsou prosklené kovové, vnitřní interiérové dveře jsou hladké plné a prosklené. Okna jsou kovová zdvojená. Nášlapnou

vrstvu podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Budova je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a provedené částečné rekonstrukci v 90. letech 20. století a běžné údržbě.

### **2.1.2.3 Kolárna a sklady na Pozemku St. 1373**

Budova Kolárny a skladů sousedí s objektem Vrátnice, na který navazuje na jeho západní straně. Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt sloužící pro úschovu jízdních kol a pro skladování.

Objekt Kolárny a skladů má svislou nosnou konstrukci tvořenou z cihelného zdiva. Střecha Kolárny skladů je plochá opatřená živičnou svařovanou střešní krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava je tvořena fasádní vápennou hladkou omítkou. Vnitřní povrchová úprava je rovněž z vápenné hladké omítky. Dveře v objektu jsou plechové, vrata jsou rovněž plechová. Okna jsou tvořena kovovými rámy. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří betonová mazanina a PVC. Budova je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a provedené částečné rekonstrukci v 90. letech 20. století společně s objektem Vrátnice a běžné údržbě.

### **2.1.2.4 Objekt skladů na Pozemku St. 1376**

Jedná se o stavbu užívanou převážně pro skladování. Objekt je nepodsklepený částečně třípodlažní. V objektu se nachází sklady MTZ, sklady hotových výrobků, prašná komora a elektrorozvodna.

Svislá nosná konstrukce Objektu skladů je tvořena železobetonovým montovaným skeletem s cihelnými vyzdívkami. Střecha je plochá a nízká sedlová s mírným sklonem a se zastřešením z živičné svařované a plechové krytiny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava je tvořena fasádní vápennou hrubou omítkou. Vnitřní povrchová úprava je z dvouvrstvé vápenné hladké omítky. Schody jsou betonové a opatřené PVC. Dveře v Objektu skladů jsou dřevěné hladké i kovové, okna jsou jednoduchá kovová i plastová. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří betonová podlaha s cementovým potěrem a PVC. Objekt skladů je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Objekt je vybaven nákladním výtahem.

Stavebně-technický stav Objektu skladů je dobrý, odpovídá stáří stavby a běžné údržbě.

### **2.1.2.5 Provozní stavba na Pozemku St. 1379/3**

Provozní stavba na Pozemku St. 1379/3 se skládá ze dvou částí, které jsou stavebně propojeny - vodolisojna a kotelna. Jedná se o stavbu užívanou převážně pro skladování, přičemž část objektu je vyřazena z provozu a je nepronajatelná. Objekt je nepodsklepený částečně dvoupodlažní.

Svislá nosná konstrukce Provozní stavby je tvořena železobetonovým montovaným skeletem s cihelnými vyzdívkami. Střecha je oblouková a sedlová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchové úpravy stěn jsou tvořeny vápennou hrubou omítkou. Schody v kotelně jsou betonové. Dveře, okna i vrata v objektu Provozní stavby jsou ocelová. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří betonová podlaha s cementovým potěrem a PVC. Objekt Provozní stavby na Pozemku St. 1379/3 je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Součástí stavby je vážicí stanice spolu s mostovou váhou pro vážení nákladních automobilů.

Celkový stavebně-technický stav objektu Provozní stavby je špatný a odpovídá stáří stavby a zanedbané údržbě a opravám. Část stavby není k datu ocenění využívána ani průběžně opravována, střecha objektu je propadlá a do objektu tak zatéká.

#### **2.1.2.6 Výrobní objekt 1 na Pozemku St. 1384**

Výrobní objekt 1 tvoří průmyslová hala, dříve využívaná pro výrobní provoz společnosti PLOMA, a.s. Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu s dvoupodlažním administrativním vestavkem. Stavba je rozdělena na dvě části - sklad hotových výrobků a lisovna. Převažující účel využití je pro skladování, případně pro výrobu.

Z konstrukčního hlediska se jedná o montovaný ocelový skelet s vyzdívkami. Konstrukce střechy haly je nízká sedlová s plechovou krytinou a je opatřena světlíky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami s keramickými obklady v místnostech hygienických zařízení. Schody u administrativního vestavku jsou kovové. Dveře ve Výrobním objektu 1 jsou kovové a dřevěné hladké, okna jsou kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonem s cementovým potěrem, PVC, případně asfaltem. Hala je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří haly a běžné, částečně zanedbané údržbě.

#### **2.1.2.7 Budova správy, šaten a jídelny na Pozemku St. 4181**

Jedná se o budovu situovanou v severní části areálu mezi objektem Kolárny a skladů a Výrobním objektem 1. Stavba dříve sloužila pro administrativní účely a dále jako šatny, jídelna, kulturní sál a lékařské ordinace. Objekt je dvou až třípodlažní s plochou střechou. Jednotlivá podlaží jsou vzájemně spojena kovovým a železobetonovým schodištěm.

Z konstrukčního hlediska se jedná o stavbu se svislou nosnou konstrukcí tvořenou železobetonovým skeletem s vyzdívkami. Plochá střecha je zastřešena plechovou krytinou, případně živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava je tvořena břizolitovou omítkou s keramickým soklem. Vnitřní povrchová úprava je vápenné hladké omítky s keramickými obklady v místnostech hygienického a sociálního zařízení. Vstupní dveře do objektu jsou

kovové, vnitřní interiérové dveře hladké plné nebo prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená nebo plastová. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Stropy jsou opatřeny podhledy. Budova je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Budova správy, šaten a jídelny je vybavena nákladními výtahy.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě. Hygienické zázemí ve 3. NP je po částečné rekonstrukci, kuchyň je k datu ocenění nefunkční.

#### **2.1.2.8 Administrativní přístavba na Pozemku St. 4182**

Jedná se o budovu Administrativní přístavby, která byla k datu ocenění mimo provoz a dříve byla využívána pro administrativní činnost a jako hygienické a sociální zázemí. Administrativní přístavba se nachází v severní části areálu, naproti Vrátnici a sousedí s Provozní stavbou na Pozemku St. 1379/3. Budova je přízemní nepodsklepená s plochou střechou.

Svislé nosné konstrukce Administrativní přístavby jsou zděné. Střecha je plochá s rovnými podhledy. Střešní krytina je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava stěn je tvořena fasádní vápennou hladkou omítkou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Dveře Administrativní přístavby jsou dřevěné hladké, okna jsou dřevěná zdvojená. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Budova je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší a odpovídá stáří budovy a zanedbané údržbě.

#### **2.1.2.9 Výrobně-skladovací objekt na Pozemku St. 4183**

Výrobně-skladovací objekt tvoří dvoulodní průmyslová hala, dříve využívaná pro účely výrobního provozu společnosti PLOMA, a.s. Součástí objektu je třípodlažní administrativní vestavba, trafostanice a část tzv. „roztřískování“. Převažující účel využití je pro skladování, případně pro výrobu.

Z konstrukčního hlediska se jedná o montovaný železobetonový skelet s cihelnými vyzdívkami. Konstrukce střechy haly je nízká sedlová, pokrytá vícevrstvou svařovanou a plechovou krytinou. Střešní konstrukce je opatřena světlíky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami s keramickými obklady v místnostech hygienických zařízení. Schody jsou oplechované. Dveře jsou kovové a dřevěné hladké, vrata jsou kovová a okna jsou rovněž kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonem s cementovým potěrem nebo opatřena PVC. Hala je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Hala Výrobně-skladovacího objektu je vybavena nákladním výtahem a jeřábovými drahami. Součástí stavby je dále kompresorovna, kde jsou umístěny kompresory na výrobu stlačeného vzduchu po objektu.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří haly a běžné, částečně zanedbané údržbě. Závadu vykazuje střecha stavby, skrz kterou do objektu zatéká.

#### **2.1.2.10 Provozní objekt na Pozemku St. 4185**

Jedná se o dvoupodlažní objekt, situovaný v centrální části areálu, který dříve sloužil pro výrobní účely a administrativu. Objekt není od roku 2004 v provozu.

Svislá nosná konstrukce objektu je z cihelného zdiva. Střecha je plochá a pokrytá živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Schody jsou betonové. Dveře jsou plechové, stejně tak i vrata. Okna jsou kovová s jednoduchým zasklením a dřevěná zdvojená. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a zanedbané údržbě.

#### **2.1.2.11 Sklad nafty na Pozemku St. 4186**

Skład nafty se nachází v centrální části areálu. Jedná se o přízemní objekt, za kterým je situována záchytná jímka.

Svislá nosná konstrukce objektu je zděná. Střecha je plochá s živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými vápennými omítkami. Dveře jsou kovové, okna jsou rovněž kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a zanedbané údržbě.

#### **2.1.2.12 Provozní objekt na Pozemku St. 4187**

Objekt se nachází východně od Výrobního objektu 1. Jedná se o přízemní objekt, který byl v minulosti využíván pro výrobní účely.

Z konstrukčního hlediska stavby se jedná o zděný objekt se sedlovou střechou opatřenou plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými hrubými omítkami. Dveře jsou kovové, stejně tak i vrata. Okna jsou kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem a dřevěnými deskami. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a zanedbané údržbě.



### **2.1.2.13 Administrativní budova se šatnami na Pozemku St. 4188**

Jedná se o provozní objekt využívaný pro administrativní a skladovací účely a zároveň jako hygienické a sociální zázemí. Budova je přízemní, nepodsklepená a nachází se v jižní části areálu.

Svislá nosná konstrukce objektu je zděná z cihelného zdiva. Střecha je plochá a sedlová s vícevrstvou živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými hladkými omítkami. Dveře jsou dřevěné hladké, okna jsou dřevěná zdvojená. Nášlapná vrstva podlah je tvořena keramickou dlažbou a PVC. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a pravidelně prováděné údržbě.

### **2.1.2.14 Centrální údržba 1 na Pozemku St. 4189**

Bývalý objekt Centrální údržby 1 se nachází v jihovýchodní části areálu. Stavba byla v minulosti užívána k výrobním účelům s administrativou a dalším zázemí. K datu ocenění sloužila část prostor jako prádelna. Objekt má půdorysný tvar písmene „T“ a je z části dvoupodlažní, přičemž v 1. NP se nacházejí výrobní prostory a ve 2. NP kanceláře, šatny a hygienické zařízení a sociální zázemí.

Z konstrukčního hlediska je stavba tvořena montovaným železobetonovým skeletem s vyzdívkami a se sedlovou střechou. Střešní konstrukce je opatřena živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Konstrukce schodiště je opatřena teracem. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou dřevěné hladké a plechové. Vrata jsou ocelová a výplně okenních otvorů tvoří okna osazená do kovových rámců s jednoduchým zasklením. Podlahy jsou tvořeny teracem, dlažbou a dřevěnými špalíky. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a částečně prováděné až zanedbané údržbě.

### **2.1.2.15 Výměňková stanice na Pozemku St. 4190**

Objekt Výměňkové stanice situovaný v jižní okrajové části areálu je tvořen dvoupodlažní stavbou nepravidelného půdorysu. V objektu je umístěna výměňková stanice, která je napojena na parovod vedoucí z nedaleké elektrárny Hodonín. Výměňková stanice slouží k přípravě medií pro vytápění areálu a zároveň pro areálové zásobování teplou vodou. Součástí objektu Výměňkové stanice je i velín a hygienické a sociální zázemí pracovníků.

Svislou nosnou konstrukci stavby tvoří ocelový skelet s vyzdívkami. Střecha je plochá s vícevrstvou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody do 2. NP jsou betonové a opatřené PVC jako nášlapnou vrstvou. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou hladké plné a kovové, vrata jsou plechová. Okna jsou dřevěná

zdvojená a kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem a dlažbou. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Objekt Výměňkové stanice je vybaven mostovým jeřábem o nosnosti 8t.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

#### **2.1.2.16 Sklad olejů na Pozemku St. 4191**

Sklad olejů je tvořen přízemním objektem s půdorysem ve tvaru obdélníku. Stavba je situována v jihovýchodní části areálu, v těsné blízkosti kolejiště. Objekt je využíván pro skladování olejů a jeho součástí je venkovní nakládací betonová rampa.

Svislá nosná konstrukce Skladu olejů je zděná z cihelného zdiva. Střecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou kovové, okna jsou dřevěná zdvojená a kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je betonová s cementovým potěrem. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

#### **2.1.2.17 Centrální údržba 2 na Pozemku St. 5235**

Objekt Centrální údržby 2 se nachází v jihovýchodní části areálu a sousedí s objektem Centrální údržby 1. Stavba slouží jako sídlo centrální údržby areálu. Objekt má půdorysné rozměry ve tvaru obdélníku. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu.

Z konstrukčního hlediska je stavba tvořena nosnou ocelovou skeletovou konstrukcí s vyzdívkami a se sedlovou střechou. Střešní konstrukce je opatřena plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou kovové a vrata jsou rovněž kovová. Výplně okenních otvorů tvoří okna osazená do kovových rámu s jednoduchým zasklením. Podlahy jsou betonové s cementovým potěrem. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří haly a částečně prováděné až zanedbané údržbě.

#### **2.1.2.18 Trafostanice na Pozemku St. 6764**

Objekt Trafostanice je tvořen dvoupodlažní stavbou čtvercového půdorysu. V objektu je umístěna centrální trafostanice a elektrorozvodna zajišťují napájení celého areálu. Součástí objektu Trafostanice stanice je i betonová rampa.

Svislá nosná konstrukce stavby je zděná. Střecha je plochá s vícevrstvou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní schody vedoucí do 2. NP jsou kovové. Vnější omítky jsou dvouvrstvé vápenné s keramickým soklem. Vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými hladkými omítkami. Dveře a vrata jsou plechová. Okna jsou kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je napojen na areálový rozvod vodovodu a elektroinstalace.

Objekt Výměňíkové stanice je vybaven záložním zdrojem elektrické energie - dieselagregát o výkonu 0,5 MW.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a částečně prováděné až zanedbané údržbě.

#### **2.1.2.19 Remíza lokotraktorů na Pozemku St. 6765**

Stavba Remízy lokotraktorů se nachází ve východní okrajové části areálu v těsné blízkosti kolejiště. Objekt je přízemní a slouží pro garážování lokotraktorů, přičemž jeho součástí je rovněž hygienické zařízení a sociální zázemí pracovníků.

Svislá nosná konstrukce stavby Remízy lokotraktorů je zděná z cihelného zdiva. Střecha je plochá a opatřena živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena vápennými omítkami. Dveře a vrata jsou kovové, okna jsou kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapné vrstvy podlah jsou betonové s cementovým potěrem a dlažbou. Objekt je vytápěn centrálně z výměňíkové stanice a je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

#### **2.1.2.20 Hydroforová stanice na Pozemku St. 6769**

Objekt Hydroforové stanice situovaný v jižní okrajové části areálu mezi stavbou Výměňíkové stanice a objektem Centrální údržby 2 je tvořen třípodlažní stavbou částečně zapuštěnou do terénu. V objektu je umístěna technologie sloužící k úpravě vody a jejímu dalšímu rozvodu po celém areálu.

Svislou nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet s vyzdívkami. Střecha je plochá s vícevrstvou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou ocelové. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře a vrata jsou kovová. Okna jsou rovněž kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem a dlažbou. Objekt je napojen na areálový rozvod vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Příslušenstvím Hydroforové stanice jsou 3 čerpadla na požární vodu.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

### **2.1.2.21 Vodojem na Pozemku St. 6771**

Stavba Vodojemu je tvořena přízemním objektem se zapuštěnou železobetonovou nádrží v zemi. Vodojem se nachází v severní části areálu.

Z konstrukčního hlediska je stavba tvořena cihelným zdívem s rovným stropem a plochou střechou. Střešní konstrukce je opatřena živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou ocelové. Osvětlení interiéru objektu je zajištěno pomocí luxferů. Nášlapné vrstvy podlah jsou z ošetřeného betonu. Objekt je napojen na areálové rozvody vodovodu a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

### **2.1.2.22 Sklad odpadů na Pozemku St. 6773**

Skład odpadů je tvořen přízemním objektem, který slouží jako sklad tříděného odpadu, je situován v severní části areálu, v sousedství objektu Vodojemu.

Svislá nosná konstrukce Skladu odpadů je zděná z cihelného zdiva. Střecha je plochá s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou kovové, stejně tak i vrata. Okna jsou dřevěná zdvojená. Nášlapná vrstva podlah je betonová s cementovým potěrem. Objekt je napojen na areálový rozvod vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a částečně prováděné až zanedbané údržbě.

### **2.1.2.23 Požární zbrojnice na Pozemku St. 6774**

Jedná se o nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími situovaný v severní části areálu. V objektu Požární zbrojnice se nachází v 1. NP místnosti pro garážování hasičských vozidel a místnosti skladů. Ve 2. NP jsou situovány kanceláře a hygienické a sociální zázemí pracovníků.

Svislou nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet s vyzdívkami, ve 2. NP s tzv. boletickými panely. Střecha je plochá s vícevrstvou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou z betonové konstrukce. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými hladkými omítkami. Dveře jsou hladké plné a plechové, vrata jsou rovněž plechová. Okna jsou kovová zdvojená. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem, PVC a dlažbou. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a částečně prováděné až zanedbané údržbě.

### 2.1.2.24 Garáže na Pozemku St. 6775

Stavba Garáží navazuje na objekt Požární zbrojnice. Jedná se o nepodsklepenou přízemní stavbu určenou pro garážování vozidel.

Z konstrukčního hlediska se jedná o objekt se zděnou svíslou nosnou konstrukcí a plochou střechou. Zastřešení je opatřeno vícevrstvou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou hladké plné a plechové, vrata jsou rovněž plechová. Okna jsou kovová. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

### 2.1.2.25 Výrobní objekt 2 na Pozemku St. 6776/1, St. 6776/2 a St. 6776/3

Výrobní objekt 2 tvoří průmyslová hala rozdělená do několika částí, dříve využívaná pro hlavní výrobní provoz společnosti PLOMA, a.s. Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu s přístavbou administrativní části při východní straně haly. Uvnitř haly se dále nacházejí dvoupodlažní vestavby kanceláří a hygienického zařízení. V administrativní přístavbě se nacházejí kanceláře, šatny, technické místnosti (trafostanice, kompresorovna), a dílny.

Z převažujícího konstrukčního hlediska se jedná o montovaný železobetonový skelet s vyzdívkami. Pouze část stavby má svíslé nosné konstrukce zděné. Konstrukce střechy haly je částečně sedlová se světlíky a částečně plochá. Střešní konstrukce je pokryta plechovou střešní krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami s keramickými obklady v místnostech hygienických zařízení. Nášlapná vrstva schodů u administrativní přístavby je z teraca, schodišťové konstrukce vestaveb jsou ocelové. Dveře ve Výrobním objektu 2 jsou kovové a dřevěné hladké (v administrativní přístavbě z části plastové). Vrata jsou plechová. Okna jsou kovová s jednoduchým zasklením, v části administrativní přístavby plastová. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonem s cementovým potěrem, keramickou dlažbou a PVC. Hala je vytápěna centrálně z výměňkové stanice a je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace a elektroinstalace. Součástí Výrobního objektu 2 je rozvod technologického vzduchu pro účely výroby.

Výrobní objekt 2 je vybaven mostovými jeřáby o různých nosnostech (1 jeřáb o nosnosti 12t + 4 jeřáby o nosnosti 5t). Součástí vybavení stavby je tzv. tlačítková elektronická požární signalizace a rozvod požární vody spolu s požárními clonami.

Stavebně-technický stav objektu je horší, odpovídá stáří budovy a částečně prováděné až zanedbané údržbě. Část prostor administrativní přístavby prošla rekonstrukcí v 90. letech 20. stol. Zbývající stavební prvky vykazují vyšší procento opotřebení a jsou rovněž patrné některé stavební závady (netěsnosti oken, zatékání, opadané omítky apod.).

### **2.1.2.26 Máčecí bazény na Pozemcích St. 7690 a St. 7692**

Jedná se o zapuštěné bazénové konstrukce sloužící k máčení dřeva. Máčecí bazény jsou situovány v jihovýchodní části areálu v blízkosti objektu Trafostanice. Z konstrukčního hlediska se jedná o železobetonovou konstrukci.

Stavebně-technický stav Máčecích bazénů je horší.

### **2.1.2.27 Sklad na Pozemku St. 7691**

Stavba není evidována v katastru nemovitostí a nachází se na části Pozemku St. 7691. Jedná se o bývalý objekt stříhárny plechů. Stavba je nepodsklepená jednopodlažní a je situována v jižní části areálu naproti objektu Centrální údržby 2 (dále také „Sklad“).

Svislá nosná konstrukce objektu je tvořena ocelovou konstrukcí s vyzdívkami. Střecha má sedlový tvar a je pokryta plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře i vrata jsou kovové. Okna jsou rovněž kovová s jednoduchým zasklením. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je vytápěn centrálně z výměňkové stanice a je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

### **2.1.2.28 Čistírna odpadních vod na Pozemku St. 8380**

Jedná se o objekt Čistírny odpadních vod situovaný v severozápadní části areálu.

Svislá nosná konstrukce objektu je tvořena cihelným zdívem. Střecha je plochá s vícevrstvou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře jsou kovové, okna jsou dřevěná zdvojená. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je napojen na areálový rozvod vodovodu, kanalizace a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří budovy a běžné údržbě.

### **2.1.2.29 Bývalý objekt dřevosekárny na Pozemku St. 8730**

Bývalý objekt dřevosekárny je situován v centrální části areálu na provozní ploše mezi Výrobní objektem 2 a Výrobně-skladovacím objektem. Jedná se o přízemní stavbu.

Svislá nosná konstrukce Bývalého objektu dřevosekárny je zděná z cihelného zdiva. Střecha má sedlový tvar a je opatřena plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena dvouvrstvými omítkami. Dveře chybí, vrata jsou plechová a jsou ze sklobetonu. Nášlapná vrstva podlah je tvořena betonovou mazaninou s cementovým potěrem. Objekt je napojen na areálový rozvod vodovodu a elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je špatný/před demolicí a odpovídá zanedbané běžné údržbě a minimu provedených oprav.

### **2.1.2.30 Oblouková hala na Pozemku 10479**

Oblouková hala je situována v severní části areálu na Pozemku 10479. Jedná se o přízemní stavbu.

Nosná konstrukce je ocelová oblouková. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Nášlapná vrstva podlah je betonová. Objekt je napojen na areálový rozvod elektroinstalace.

Stavebně-technický stav objektu je horší a odpovídá zanedbané běžné údržbě.

### **2.1.3 POPIS POZEMKŮ V AREÁLU**

Areálové pozemky jsou převážně rovinaté až mírně svažité o celkové výměře 224 326 m<sup>2</sup>. Převážná část areálových pozemků je zastavěná stavbami, ostatní tvoří zpevněné plochy, komunikace, manipulační plochy, zeleň a další ostatní plochy. Dle územního plánu města Hodonín se Nemovitosti nacházejí v lokalitě obce s využitím jako plochy výroby a skladování a částečně plochy dopravní infrastruktury.

Pozemek 2140/4 je spoluvlastněn společností PLOMA, a.s. ve výši 6/10. Vliv tohoto podílového spoluvlastnictví bude dále ve znaleckém posudku vhodně zohledněn.

### **2.1.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ STAVEB**

Příslušenstvím staveb rozumíme především inženýrské stavby (přípojky inženýrských sítí k jednotlivým objektům, produktovody, nádrže atd.), venkovní úpravy (zpevněné plochy, venkovní schodiště a rampy, oplocení apod.) a další stavby (stavba neevidovaná v katastru nemovitostí na Pozemku St. 7943 a stavba neevidovaná v katastru nemovitostí na Pozemku St. 6778). Dále se jedná o čerpací stanici, která se nachází mimo vlastní areál na pozemku cizího vlastníka, a to v areálu sousední elektrárny.

## **2.2 VĚCNÁ BŘEMENA A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV**

### **2.2.1 VĚCNÁ BŘEMENA**

Na Nemovitostech vážnou především věcná břemena chůze a jízdy, blíže viz Příloha č. 01 a 02 - Výpisy z katastru nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku nebude Znalec uvažovat případný vliv věcných břemen na výslednou hodnotu Nemovitostí a dále ve znaleckém posudku s nimi nebude uvažováno a kalkulováno.

### **2.2.2 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV**

Na Nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) a prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona (blíže viz Příloha č. 01 a 02 - Výpisy z katastru nemovitostí). Znalec má za to, že vážnoucí práva na oceňovaných Nemovitostech mají vliv na jejich likviditu a při případném prodeji mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují

volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem Znalce odhadnout Obvyklou cenu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru Znalce totiž všezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností nemovitosti. Proto v tomto znaleckém posudku je nucen Znalec přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého odhadu hodnoty Nemovitostí tím, že při případném (uvažovaném) zobchodování oceňovaných Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání veškerých výše uvedených omezení váznoucích k datu ocenění na Nemovitostech.

## 2.3 JINÁ PRÁVA A POZNÁMKY

Bez vlivu na stanovení hodnoty, blíže viz Příloha č. 01 a 02 - Výpisy z katastru nemovitostí.



# POSUDEK

## 3. STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.2) je úkolem znaleckého posudku stanovení Tržní hodnoty Předmětu ocenění - nemovitého majetku. V této kapitole bude tedy stanovena hodnota Nemovitostí.

### 3.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ

Hodnotu Nemovitostí na bázi tržních cen lze stanovit několika způsoby, blíže viz kapitola 1.4 Metody ocenění.

Ve znaleckém posudku bude použita porovnávací metoda stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí, která je jednou z nejvíce používaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací metodu je možné použít, neboť k datu ocenění lze nalézt dostatečné množství srovnatelných objektů obchodovaných na realitním trhu v dané lokalitě. Obecně lze říci, že porovnávací metoda nám poskytuje nej přesnější informace o hodnotě oceňovaného majetku, jelikož vychází z reálných cen obchodovaných na trhu. Porovnávací metoda bude v daném případě použita ve dvou variantách. V první variantě (dále také „Varianta 1“) se Znalec zaměří na lokalitu, ve které se nacházejí oceňované Nemovitosti, a pro porovnání použije srovnávací objekty - výrobní areály - nabízené na realitním trhu v okrese Hodonín a v přilehlých lokalitách. Pro srovnání budou použity i nabízené výrobní areály, které mají výrazně menší užitnou plochu, ale splňují požadavek na umístění ve stejné lokalitě jako oceňované Nemovitosti. Rozdíly ve velikosti, respektive rozsahu užitných ploch oceňovaného a srovnávacích areálů budou Znalcem zohledněny ve vhodné aplikaci koeficientu velikosti. Vzhledem k tomu, že v případě Nemovitostí se jedná o značně specifický a především rozsáhlý výrobní areál budou ve druhé variantě (dále také „Varianta 2“) porovnávací metody budou použity srovnávací výrobní areály s obdobnou velikostí, respektive celkovou výměrou pozemků. Pro účely této druhé varianty budou použity srovnávací areály, které budou vzaty i ze vzdálenějších lokalit než se nacházejí oceňované Nemovitosti, přičemž rozdíly v jednotlivých lokalitách budou zohledněny vhodnou aplikací srovnávacích koeficientů, respektive koeficientu lokality.

Na základě požadavků Objednatele bude samostatně stanovena Tržní hodnota Pozemku 2140/4 - celého. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemek (Pozemek 2140/4 - celý), bude v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy a znaleckou praxí Znalcem zvolena porovnávací metoda ocenění.

### 3.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM - VARIANTA 1

Způsob stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí bude použita porovnávací metoda, v rámci které budou pro srovnání použity výrobní areály nacházející se v okrese Hodonín a v přilehlých lokalitách.

### 3.2.1 POSTUP STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY

Pro stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí bude užitá indexová porovnávací metoda - metoda standardní jednotkové tržní ceny. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Hodnota oceňovaných nemovitostí je porovnávána s cenou obdobných nemovitostí. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě. Případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitá tzv. indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti ( $JTC_s$ ). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ), použit tzv. index oceňované nemovitosti ( $I_o$ ).

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

### 3.2.2 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY

Vzhledem k tomu, že se jedná o soubor staveb a pozemků s různou využitelností, a to pro administrativní, výrobní a skladovací účely (popř. jejich kombinaci), bude porovnání provedeno jako celek, tudíž pro výrobní areálový komplex stejného nebo obdobného účelu užití.

Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Standardní nemovitostí se rozumí výrobní areál bez administrativního zázemí s příslušenstvím nacházející se v Hodoníně v lokalitě ulice Velkomoravská a v obdobných lokalitách, s dobrou dopravní dostupností, v celkově dobrém technickém stavu, s převažující cihlovou nebo vyzdívanou konstrukcí staveb, napojený na kompletní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn), využitelný pro výrobu a skladování, s velikostí celkové užitné plochy staveb od 5 001 m<sup>2</sup> do 20 000 m<sup>2</sup>, s možností parkování osobních i nákladních automobilů, standardně vybavený a bez dalších vlivů na cenu. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen).

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy objektů.

#### 3.2.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty - výrobní areály - byly částečně převzaty z databáze Znalce vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané či nepronajaté nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami,

spekulativními prodeji atd. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu redukce na pramen ceny - viz Tabulka 3-1. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií.

Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00.

Pro účely tohoto znaleckého posudku, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných Nemovitostí, byl Znalcem pro účely stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí pomocí porovnávací metody ve Variantě č. 1 stanoven koeficient redukce ceny na pramen ceny na úroveň 0,80. Výše koeficientu vychází z předpokladu, že rozdíl mezi nabídkovými a skutečně realizovanými cenami činí u obdobných výrobních areálů v průměru 20 %.

### 3.2.2.2 Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a dále obdobný technický stav, srovnatelnou dopravní dostupnost a využitelnost. Pro určení hodnoty Nemovitostí byly srovnávány objekty v obdobných lokalitách, jako jsou oceňované nemovitosti.

Vyšším standardem vybavení oceňovaného areálu se myslí především vybavení speciálním příslušenstvím, jako jsou vnitřní a venkovní mostové jeřáby, nákladní výtahy, rozvod technologického vzduchu, požární systém, čerpací stanice, výměňková a hydroforová stanice, čistírna odpadních vod, kamerový systém a možnost napojení na železniční trať. Jedná se o vybavení Nemovitostí, které svým charakterem (respektive účelem užití) jednoznačně souvisí s těmito Nemovitostmi a v případě jejich odstranění by došlo ke znehodnocení těchto nemovitostí.

Znalec pro potřeby tohoto znaleckého posudku nezahrnul do ocenění Nemovitostí vybavení, které tvoří součást či příslušenství jednotlivých strojních (technologických) zařízení nacházejících se v jednotlivých Nemovitostech.

Rozdělení jednotlivých položek vybavení na související, resp. nesouvisející s oceňovanými Nemovitostmi bylo provedeno na základě výsledků místního šetření a konzultováno se zástupcem společnosti PLOMA, a.s.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 6 nemovitostí, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Potřebnými parametry byly tyto (není řazeno dle váhy na výslednou hodnotu): lokalita, dopravní dostupnost, technický stav, typ konstrukce, inženýrské sítě, využitelnost, velikost užité plochy, možnost parkování, vybavení areálu a další vlivy jinde neuvedené.

**Tabulka 3-1 Databáze srovnávacích nemovitostí**

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav	Typ konstrukce	Inženýrské sítě	Využitelnost	Velikost užitné plochy	Možnost parkování	Vybavení areálu	Další vlivy
1	21 000 000,00	0,80	16 800 000,00	11 151,00	Proletářská, Rohatec	špatná dostupnost	dobrý	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba, skladování a administrativa	5 001 - 20 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	podstandardní	bez vlivu
2	20 000 000,00	0,80	16 000 000,00	3 800,00	Veselské, Strážnice	dobrá dopravní dostupnost	velmi dobrý	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba, skladování a administrativa	2 001 - 5 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu
3	6 000 000,00	0,80	4 800 000,00	982,00	Velkomoravská, Hodonín	dobrá dopravní dostupnost	velmi dobrý	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba, skladování a administrativa	do 2 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu
4	2 799 000,00	0,80	2 239 200,00	1 308,00	Dolní Bojanovice, okres Hodonín	horší dostupnost	špatný	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba a skladování	do 2 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	podstandardní	bez vlivu
5	14 900 000,00	0,80	11 920 000,00	6 956,00	Hustopeče, okres Břeclav	velmi dobrá dopravní dostupnost	špatný	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba, skladování a administrativa	5 001 - 20 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu
6	5 850 000,00	0,80	4 680 000,00	1 998,00	Pivovarská, Uherské Hradiště - Jarošov	dobrá dopravní dostupnost	horší	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba, skladování a administrativa	do 2 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

### 3.2.2.3 Stanovení jednotkových tržních cen srovnávacích objektů - JTC<sub>S</sub>

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_{10}$  byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní  $l_S$ . Z něj byly poté vypočteny jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC<sub>S</sub>.

$k_1$	...	koeficient lokality
$k_2$	...	koeficient dopravní dostupnosti
$k_3$	...	koeficient technického stavu
$k_4$	...	koeficient typu konstrukce
$k_5$	...	koeficient inženýrských sítí
$k_6$	...	koeficient využitelnosti
$k_7$	...	koeficient velikosti užitné plochy
$k_8$	...	koeficient možnosti parkování
$k_9$	...	koeficient vybavení areálu
$k_{10}$	...	koeficient dalších vlivů (nezohledněných předchozími koeficienty)

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka 3-2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC<sub>S</sub>

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_6$	$k_7$	$k_8$	$k_9$	$k_{10}$	$l_S$	JTC <sub>S</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	16 800 000,00	11 151,00	1 506,59	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	1,00	0,66	2 282,71
2	16 000 000,00	3 800,00	4 210,53	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,00	1,12	3 759,40
3	4 800 000,00	982,00	4 887,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,20	1,00	1,00	1,00	1,29	3 789,13
4	2 239 200,00	1 308,00	1 711,93	0,80	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,95	1,00	0,78	2 194,78
5	11 920 000,00	6 956,00	1 713,63	0,85	1,05	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	2 089,79
6	4 680 000,00	1 998,00	2 342,34	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,02	1,20	1,00	1,00	1,00	1,16	2 019,26

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.2.2.4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $l_S$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny (JTC<sub>S</sub>) - Tabulka 3-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo použito všech 6 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-3).

**Tabulka 3-3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC**

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	6
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	6
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 019,26
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	3 789,13
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	771,68
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 917,50
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	3 460,86
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2 689,18</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.2.2.5 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných Nemovitostí

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_{10}$  oceňovaného objektu byl určen jejich index  $I_0$  a jednotková tržní cena oceňované nemovitosti  $JTC_0$ .

**Tabulka 3-4 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných Nemovitostí -  $JTC_0$** 

Nemovitosti (Areál PLOMA, a.s. - Hodonín)	
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	56 317,00
Lokalita	Velkomoravská, Hodonín
Dopravní dostupnost	dobrá dopravní dostupnost
Technický stav	horší
Typ konstrukce	cihlová nebo vyzdívaná
Inženýrské sítě	kompletní
Využitelnost	výroba, skladování a administrativa
Velikost užitné plochy	více než 50 001 m <sup>2</sup>
Možnost parkování	ano, lze i pro nákladní automobily
Vybavení areálu	nadstandardní
Další vlivy	podílové spoluvlastnictví Pozemku 2140/4
Koeficienty odlišnosti	
$k_1$	1,00
$k_2$	1,00
$k_3$	0,95
$k_4$	1,00
$k_5$	1,00
$k_6$	1,02
$k_7$	0,80
$k_8$	1,00
$k_9$	1,05
$k_{10}$	0,99
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu <math>I_0</math></b>	<b>0,81</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu <math>JTC_0</math> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2 178,24</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

\*) Výše koeficientu  $k_{10}$  byla odvozena od hodnoty podílu na Pozemku 2140/4.

### 3.2.2.6 Stanovení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou - Varianta 1

Určení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou ve Variantě 1 shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 3-5 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou - Varianta 1**

Objekt	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	JTC <sub>0</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
Nemovitosti (Areál PLOMA, a.s. - Hodonín)	56 317,00	2 178,24	122 671 942,08

Zdroj: vlastní výpočet

## 3.3 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM - VARIANTA 2

Jako druhý způsob stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí bude použita porovnávací metoda, a to sice ve Variantě 2, v rámci které budou pro srovnání použity výrobní areály nacházející se i ve vzdálenějších lokalitách než oceňované Nemovitosti, ale co do rozsahu výměry se bude jednat o srovnatelné výrobní areály. Tento způsob bude použit pro ověření výsledků Varianty 1.

### 3.3.1 POSTUP STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY

Pro stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí bude užita indexová porovnávací metoda, která byla podrobněji popsána v předchozí kapitole 3.2.1.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

### 3.3.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY

Vzhledem k tomu, že se jedná o soubor staveb a pozemků s různou využitelností, a to pro administrativní, výrobní a skladovací účely (popř. jejich kombinaci), bude porovnání i ve Variantě 2 provedeno jako celek, tudíž pro výrobní areálový komplex stejného nebo obdobného účelu užití.

Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Standardní nemovitostí se rozumí výrobní areál s administrativním zázemím a příslušenstvím nacházející se v Hodoníně v lokalitě ulice Velkomoravská a v obdobných lokalitách, s dobrou dopravní dostupností, v celkově dobrém technickém stavu, s převažující cihlovou nebo vyzdívanou konstrukcí staveb, napojený na kompletní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn), využitelný pro výrobu a skladování s administrativním zázemím, s výměrou od 20 001 m<sup>2</sup> do 100 000 m<sup>2</sup>, s možností parkování osobních i nákladních automobilů, standardně vybavený a bez dalších vlivů na cenu. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen).



Jednotkou je zde metr čtvereční celkové výměry pozemků.

### 3.3.2.1 Databáze srovnávacích objektů

Srovnávací nemovitosti - výrobní areály - byly převzaty z aktuálních nabídek realitních kanceláří.

V souladu s předpoklady uvedenými v kapitole 3.2.2.1 Znalec v případě použití nabídkových cen aplikuje koeficient redukce nabídkové ceny na pramen ceny, vzhledem k tomu že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková.

S ohledem na předpoklad, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné, bude Znalcem v daném případě aplikován koeficient redukce na pramen ceny ve výši 0,75, jelikož v případě prodeje rozlehlých areálů se jedná o méně obvyklé transakce s předpokladem většího rozdílu mezi nabídkovou cenou a skutečnou tržní hodnotou tohoto majetku. Výše koeficientu vychází z předpokladu, že rozdíl mezi nabídkovými a skutečně realizovanými cenami činí u velkých výrobních areálů v průměru 25 %. Koeficient redukce na pramen ceny byl oproti Variantě 1 snížen o dalších 5 %, což je dle odborného názoru Znalce dostatečná výše na pokrytí rozdílu mezi nabídkovými cenami menších a velkých areálů.

### 3.3.2.2 Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na velikost nabízených areálů a dále na obdobný technický stav a využitelnost těchto areálů. Pro určení hodnoty Nemovitostí byly srovnávány obdobně rozlehlé areály, jako je oceňovaný výrobní areál.

Vyšším standardem vybavení oceňovaného areálu se myslí především vybavení speciálním příslušenstvím, jako jsou vnitřní a venkovní mostové jeřáby, nákladní výtahy, rozvod technologického vzduchu, požární systém, čerpací stanice, výměňková a hydroforová stanice, čistírna odpadních vod, kamerový systém a možnost napojení na železniční trať. Jedná se o vybavení Nemovitostí, které svým charakterem (respektive účelem užití) jednoznačně souvisí s těmito Nemovitostmi a v případě jejich odstranění by došlo ke znehodnocení těchto nemovitostí.

Znalec pro potřeby tohoto znaleckého posudku nezahrnul do ocenění Nemovitostí vybavení, které tvoří součást či příslušenství jednotlivých strojních (technologických) zařízení nacházejících se v jednotlivých Nemovitostech.

Rozdělení jednotlivých položek vybavení na související, resp. nesouvisející s oceňovanými Nemovitostmi bylo provedeno na základě výsledků místního šetření a konzultováno se zástupcem společnosti PLOMA, a.s.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 nemovitostí, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Potřebnými parametry byly tyto (není řazeno dle váhy na výslednou

hodnotu): lokalita, dopravní dostupnost, technický stav, typ konstrukce, inženýrské sítě, využitelnost, velikost areálu, možnost parkování, vybavení areálu a další vlivy jinde neuvedené.

**Tabulka 3-6 Databáze srovnávacích nemovitostí**

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Rozloha areálu [m <sup>2</sup> ]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav	Typ konstrukce	Inženýrské sítě	Využitelnost	Velikost areálu	Možnost parkování	Vybavení areálu	Další vlivy
1	65 900 000,00	0,75	49 425 000,00	90 000,00	Střítež, okres Frýdek - Místek	dobrá dopravní dostupnost	dobry	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	bývalý zemědělský statek	20 001 - 100 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu
2	9 300 000,00	0,75	6 975 000,00	13 338,00	Újezd u Brna, okres Brno - venkov	dobrá dopravní dostupnost	dobry	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	prodejna, skladování	do 20 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu
3	40 900 000,00	0,75	30 675 000,00	58 000,00	Nádražní, Bučovice	dobrá dopravní dostupnost	špatný	cihlová nebo vyzdívaná	kompletní	výroba a skladování	20 001 - 100 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu
4	19 000 000,00	0,75	14 250 000,00	27 000,00	Křivá, Přerov	dobrá dopravní dostupnost	špatný	smíšená/mon tovaná	kompletní	výroba a skladování	20 001 - 100 000 m <sup>2</sup>	ano, lze i pro nákladní automobily	standardní	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užít z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

### 3.3.2.3 Stanovení jednotkových tržních cen srovnávacích objektů - JTC<sub>S</sub>

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_{10}$  byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní  $I_S$ . Z něj byly poté vypočteny jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC<sub>S</sub>.

$k_1$	...	koeficient lokality
$k_2$	...	koeficient dopravní dostupnosti
$k_3$	...	koeficient technického stavu
$k_4$	...	koeficient typu konstrukce
$k_5$	...	koeficient inženýrských sítí
$k_6$	...	koeficient využitelnosti
$k_7$	...	koeficient velikosti areálu
$k_8$	...	koeficient možnosti parkování
$k_9$	...	koeficient vybavení areálu
$k_{10}$	...	koeficient dalších vlivů (nezohledněných předchozími koeficienty)

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

**Tabulka 3-7 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC<sub>S</sub>**

i	Cena po redukcii na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_6$	$k_7$	$k_8$	$k_9$	$k_{10}$	$I_S$	JTC <sub>S</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	49 425 000,00	90 000,00	549,17	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	722,59
2	6 975 000,00	13 338,00	522,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,04	502,83
3	30 675 000,00	58 000,00	528,88	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	587,64
4	14 250 000,00	27 000,00	527,78	1,00	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	606,64

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.3.2.4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ( $JTC_s$ ) - Tabulka 3-7. Žádná ze srovnávacích nemovitostí byla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-8).

**Tabulka 3-8 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC**

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	502,83
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	722,59
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	78,37
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	526,56
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	683,30
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>604,93</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.3.2.5 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných Nemovitostí

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_{10}$  oceňovaného objektu byl určen jejich index  $I_0$  a jednotková tržní cena oceňované nemovitosti  $JTC_0$ .

Tabulka 3-9 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných Nemovitostí -  $JTC_0$

Nemovitosti (Areál PLOMA, a.s. - Hodonín)	
Rozloha areálu [m <sup>2</sup> ]	232 843,00
Lokalita	Velkomoravská, Hodonín
Dopravní dostupnost	dobrá dopravní dostupnost
Technický stav	horší
Typ konstrukce	cihlová nebo vyzdívaná
Inženýrské sítě	kompletní
Využitelnost	výroba a skladování
Velikost areálu	nad 100 000 m <sup>2</sup>
Možnost parkování	ano, lze i pro nákladní automobily
Vybavení areálu	nadstandardní
Další vlivy	podílové spoluvlastnictví Pozemku 2140/4
<b>Koeficienty odlišnosti</b>	
$k_1$	1,00
$k_2$	1,00
$k_3$	0,95
$k_4$	1,00
$k_5$	1,00
$k_6$	1,00
$k_7$	0,90
$k_8$	1,00
$k_9$	1,05
$k_{10}$	0,99
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu <math>I_0</math></b>	<b>0,89</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu <math>JTC_0</math> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>538,39</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

\*) Výše koeficientu  $k_{10}$  byla odvozena od hodnoty podílu na Pozemku 2140/4.

### 3.3.2.6 Stanovení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou - Varianta 2

Určení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou ve Variantě 2 shrnuje následující tabulka.

Tabulka 3-10 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou - Varianta 2

Objekt	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	$JTC_0$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena [Kč]
Nemovitosti (Areál PLOMA, a.s. - Hodonín)	232 843,00	538,39	125 360 342,77

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.4 REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací metoda stanovení hodnoty Nemovitostí byla použita ve dvou způsobech. V prvním způsobu, tedy Variantě 1, Znalec použil jako srovnávací objekty výrobní areály nacházející se v okrese Hodonín a v přilehlých lokalitách. Vzhledem k tomu, že se k datu ocenění v rámci této lokality nenacházel dostatečný reprezentativní vzorek nabízených obdobně rozlehlých areálů, byla druhým způsobem (Varianta 2) stanovena porovnávací hodnota za pomoci srovnávacích objektů situovaných i ve vzdálenějších lokalitách než oceňované Nemovitosti. Ve druhém způsobu však byly pro srovnání použity srovnávací objekty (areály), které se svou výměrou blíží výměře oceňovaných Nemovitostí.

Případné rozdíly ve velikosti rozlohy srovnávacích a oceňované nemovitosti, respektive v lokalitě srovnávacích a oceňované nemovitosti, byly Znalcem zohledněny vhodnou aplikací srovnávacích koeficientů, tedy koeficientem velikost, resp. koeficientem lokality.

**Tabulka 3-11 Rekapitulace hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou**

Varianta	Obvyklá cena [Kč]
Varianta 1	122 671 942,08
Varianta 2	125 360 342,77
Rozdíl hodnot	2,14 %

*Zdroj: vlastní výpočet*

Varianta 2 byla použita pro ověření výsledků porovnávací metody stanovení Tržní hodnoty ve Variantě 1. Vzhledem k tomu, že rozdíl mezi hodnotou stanovenou porovnávací metodou ve Variantě 1 a 2 činí přibližně 2 %, byla potvrzena správnost výsledné hodnoty stanovené porovnávací metodou ve Variantě 1. Jako stěžejní pro stanovení výsledné hodnoty oceňovaných Nemovitostí bude Znalcem uvažována porovnávací hodnota stanovená ve Variantě 1, tedy s použitím srovnávacích objektů v okrese Hodonín a v přilehlých lokalitách.

**Tržní hodnota Nemovitostí stanovená porovnávací metodou činí k datu ocenění**

**(matematicky zaokrouhлено na tisíce Kč):**

**122 672 000,00 Kč.**

### 3.4.1 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU 2140/4 - CELÉHO

Na základě požadavků Objednatele bude samostatně stanovena Tržní hodnota Pozemku 2140/4 - celého.

#### 3.4.1.1 Postup stanovení Tržní hodnoty Pozemku 2140/4 - celého porovnávací metodou

Porovnávací metoda je transparentní metodou určení ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti ( $JTC_s$ ). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ), použit tzv. index oceňované nemovitosti ( $I_o$ ).

#### 3.4.1.2 Definice standardní nemovitosti

Standardní nemovitostí se rozumí stavební pozemek nacházející se v Hodoníně, s kompletními inženýrskými sítěmi, s dobrou dopravní dostupností, rovinný až mírně svažité, s velikostí pozemku do 2 000 m<sup>2</sup>, s využitelností pozemku pro skladování a výrobu a bez přítomnosti dalších vlivů.

Jednotkou je zde jeden metr čtvereční pozemku.

##### 3.4.1.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty - stavební pozemky - byly částečně převzaty z databáze Znalce vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané či nepronajaté nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejí či pronájmu) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu redukce na pramen ceny - viz Tabulka 3-12. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií.

Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00.

Pro účely tohoto znaleckého posudku, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí, byl Znalcem stanoven koeficient redukce ceny na pramen ceny na úroveň 0,90.



### 3.4.1.2.2 Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a obdobnou využitelnost. Vzhledem k faktu, že přímo v Hodoníně se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přílehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 srovnávacích objektů, u nichž jsou známy potřebné parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, inženýrské sítě, dopravní dostupnost, svažitost, velikost pozemku, využitelnost pozemku a další vlivy jinde nezahrnuté.

Tabulka 3-12 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková cena pozemku [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Svažitost	Velikost pozemku	Využitelnost pozemku	Další vlivy
1	5 600 000,00	0,90	5 040 000,00	8 000,00	Sudoměřice, okres Hodonín	velmi dobrá dopravní dostupnost	kompletní	rovinatý až mírně svažitý	5 001 až 10 000 m <sup>2</sup>	skladování/výroba	bez vlivu
2	845 000,00	0,90	760 500,00	1 453,00	Kelčany, okres Hodonín	dobrá dopravní dostupnost	v dosahu	rovinatý až mírně svažitý	do 2 000 m <sup>2</sup>	výroba, komerční využití	bez vlivu
3	720 000,00	0,90	648 000,00	1 007,00	Boršov u Kyjova, okres Hodonín	dobrá dopravní dostupnost	v dosahu	rovinatý až mírně svažitý	do 2 000 m <sup>2</sup>	bydlení	bez vlivu
4	10 587 060,00	0,90	9 528 354,00	10 694,00	Sokolnice, okres Brno - venkov	velmi dobrá dopravní dostupnost	na hranici	rovinatý až mírně svažitý	nad 10 000 m <sup>2</sup>	skladování/výroba	bez vlivu
5	17 999 000,00	0,90	16 199 100,00	35 998,00	Velké Pavlovice, okres Břeclav	velmi dobrá dopravní dostupnost	na hranici	rovinatý až mírně svažitý	nad 10 000 m <sup>2</sup>	komerční	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

### 3.4.1.2.3 Stanovení jednotkových tržních cen srovnávacích objektů - JTC<sub>s</sub>

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_7$  byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní  $I_s$ . Z něj byly poté vypočteny jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC<sub>s</sub>.

$k_1$	...	koeficient lokality
$k_2$	...	koeficient dopravní dostupnosti
$k_3$	...	koeficient inženýrských sítí
$k_4$	...	koeficient svažitosti
$k_5$	...	koeficient velikosti pozemku
$k_6$	...	koeficient využitelnosti pozemku
$k_7$	...	koeficient dalších vlivů (nezohledněných předchozími koeficienty)

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka 3-13 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC<sub>s</sub>

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_6$	$k_7$	$I_s$	JTC <sub>s</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	5 040 000,00	8 000,00	630,00	0,90	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	741,18
2	760 500,00	1 453,00	523,40	0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	1,10	1,00	0,84	623,10
3	648 000,00	1 007,00	643,50	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,05	1,00	0,76	846,71
4	9 528 354,00	10 694,00	891,00	1,25	1,05	0,95	1,00	0,85	1,00	1,00	1,06	840,57
5	16 199 100,00	35 998,00	450,00	0,80	1,05	0,95	1,00	0,85	1,10	1,00	0,75	600,00

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.4.1.2.4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny (JTC<sub>s</sub>) - Tabulka 3-13. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-14).

**Tabulka 3-14 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC**

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	600,00
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	846,71
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	104,21
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	626,10
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	834,52
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>730,31</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.4.1.2.5 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaného Pozemku 2140/4 - celého

Na základě koeficientů odlišnosti  $k_1 - k_7$  oceňovaného objektu byl určen jejich index  $I_0$  a jednotková tržní cena oceňované nemovitosti  $JTC_0$ .

**Tabulka 3-15 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaného Pozemku 2140/4 - celého -  $JTC_0$** 

Lokalita	Velkomoravská, Hodonín
Inženýrské sítě	kompletní
Dopravní dostupnost	dobrá dopravní dostupnost
Svažitost	rovinatý až mírně svažité
Velikost pozemku	5 001 až 10 000 m <sup>2</sup>
Využitelnost pozemku	skladování/výroba
Další vlivy	podílové spoluvlastnictví Pozemku 2140/4
<b>Koeficienty odlišnosti</b>	
$k_1$	1,00
$k_2$	1,00
$k_3$	1,00
$k_4$	1,00
$k_5$	0,90
$k_6$	1,00
$k_7$	0,99
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu <math>I_0</math></b>	<b>0,89</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu <math>JTC_0</math> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>649,98</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

### 3.4.1.2.6 Stanovení hodnoty Pozemku 2140/4 - celého porovnávací metodou

Určení hodnoty Pozemku 2140/4 - celého porovnávací metodou shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 3-16 Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemku 2140/4 - celého porovnávací metodou**

	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	JTC <sub>0</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
Pozemek 2140/4 - celý	8 517,00	649,98	5 535 879,66

Zdroj: vlastní výpočet

**Tržní hodnota Pozemku 2140/4 - celého stanovená porovnávací metodou činí k datu ocenění**

**(matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč):**

**5 536 000,00 Kč.**

## 3.5 REKAPITULACE STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Znalec posoudil hodnotu Nemovitostí v úrovni Tržní hodnoty, tedy na bázi tržní hodnoty porovnávací metodou.

Způsob ohodnocení znalec zvolil porovnávací metodou nepřímého porovnání s využitím standardní jednotkové ceny. Porovnávací metoda byla aplikována ve dvou variantách - Varianta 1 a 2. Ve Variantě 1 Znalec použil jako srovnávací objekty výrobní areály nacházející se v okrese Hodonín a v přilehlých lokalitách. Ve Variantě 2 byly srovnávány obdobně rozlehlé areály, jako je oceňovaný areál společnosti PLOMA, a.s., přičemž srovnávací objekty byly vzaty i ze vzdálenějších lokalit než se nachází oceňované Nemovitosti a rozdíly v jednotlivých lokalitách byly zohledněny vhodnou aplikací koeficientu lokality. Porovnávací metoda Varianty 2 byla použita pro ověření výsledků porovnávací metody Varianty 1.

**Tržní hodnota Nemovitostí stanovená porovnávací metodou činí k datu ocenění**

**(matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč):**

**122 672 000,00 Kč bez DPH.**

Dále byla posouzena hodnota Pozemku 2140/4 - celého v úrovni Tržní hodnoty, tedy na bázi tržní hodnoty porovnávací metodou.

**Tržní hodnota Pozemku 2140/4 - celého stanovená porovnávací metodou činí k datu ocenění**

**(matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč):**

**5 536 000,00 Kč bez DPH.**

## 4. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví společnosti PLOMA a.s., se sídlem Hodonín, Velkomoravská 79, PSČ 695 31, IČ: 255 56 045, přičemž nemovitým majetkem se rozumí následující nemovitosti evidované v katastru nemovitostí v katastrálním území 640417 Hodonín, obec 586021 Hodonín:

- Nemovitost evidovaná na listu vlastnictví č. 12739, včetně příslušenství:
  - i. pozemek p. č. 2140/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 8 517 m<sup>2</sup>.
- Nemovitost evidovaná na listu vlastnictví č. 12739, včetně příslušenství:
  - ii. spoluvlastnický podíl o velikosti 6/10 na pozemku p. č. 2140/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 8 517 m<sup>2</sup>.
- Nemovitosti evidované na listu vlastnictví č. 2166, včetně příslušenství:
  - iii. pozemek p. č. St. 691, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 972 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba v části obce Hodonín, č. p. 933, způsob využití: adminis.;
  - iv. pozemek p. č. St. 987, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 190 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba v části obce Hodonín, č. p. 1321, způsob využití: bydlení;
  - v. pozemek p. č. St. 1373, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 658 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
  - vi. pozemek p. č. St. 1376, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 582 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
  - vii. pozemek p. č. St. 1379/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 862 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: výroba;
  - viii. pozemek p. č. St. 1384, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 6 412 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;
  - ix. pozemek p. č. St. 4181, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 324 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
  - x. pozemek p. č. St. 4182, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 193 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
  - xi. pozemek p. č. St. 4183, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 10 081 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;

- xii. pozemek p. č. St. 4185, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 775 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xiii. pozemek p. č. St. 4186, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 132 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xiv. pozemek p. č. St. 4187, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 160 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xv. pozemek p. č. St. 4188, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 124 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xvi. pozemek p. č. St. 4189, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 351 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xvii. pozemek p. č. St. 4190, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 726 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xviii. pozemek p. č. St. 4191, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 269 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xix. pozemek p. č. St. 5235, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 640 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xx. pozemek p. č. St. 6761, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 148 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba v části obce Hodonín, č. p. 4310, způsob využití: adminis., evidovaná na LV č. 17801;
- xxi. pozemek p. č. St. 6764, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 360 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxii. pozemek p. č. St. 6765, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 657 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxiii. pozemek p. č. St. 6766, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 155 m<sup>2</sup>;
- xxiv. pozemek p. č. St. 6767, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 50 m<sup>2</sup>;
- xxv. pozemek p. č. St. 6768, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 136 m<sup>2</sup>;
- xxvi. pozemek p. č. St. 6769, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 598 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxvii. pozemek p. č. St. 6771, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 251 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;

- xxviii. pozemek p. č. St. 6773, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 624 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xxix. pozemek p. č. St. 6774, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 373 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xxx. pozemek p. č. St. 6775, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 693 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb.;
- xxxi. pozemek p. č. St. 6776/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 22 379 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;
- xxxii. pozemek p. č. St. 6776/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 3 589 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;
- xxxiii. pozemek p. č. St. 6776/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 336 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: prům. obj.;
- xxxiv. pozemek p. č. St. 6777, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 150 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: obč. vyb. - stavba k datu ocenění neexistovala;
- xxxv. pozemek p. č. St. 7690, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 752 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxxvi. pozemek p. č. St. 7691, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 995 m<sup>2</sup>;
- xxxvii. pozemek p. č. St. 7692, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 196 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxxviii. pozemek p. č. St. 8380, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 117 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st.;
- xxxix. pozemek p. č. St. 8381, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, výměra 90 m<sup>2</sup>;
- xl. pozemek p. č. St. 8730, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 191 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: tech. vyb.;
- xli. pozemek p. č. 310/10, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 1 577 m<sup>2</sup>;
- xl.ii. pozemek p. č. 310/23, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 2 m<sup>2</sup>;
- xl.iii. pozemek p. č. 310/24, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice, výměra 58 m<sup>2</sup>;



- xliv. pozemek p. č. 310/25, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice, výměra 49 m<sup>2</sup>;
- xlv. pozemek p. č. 310/26, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice, výměra 2 m<sup>2</sup>;
- xlvi. pozemek p. č. 2110/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 101 m<sup>2</sup>;
- xlvii. pozemek p. č. 2110/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 654 m<sup>2</sup>;
- xlviii. pozemek p. č. 2138/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 84 m<sup>2</sup>;
- xliv. pozemek p. č. 2140/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 83 865 m<sup>2</sup>;
  - l. pozemek p. č. 2140/11, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 2 921 m<sup>2</sup>;
  - li. pozemek p. č. 3218/33, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 334 m<sup>2</sup>;
  - lii. pozemek p. č. 10438, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 16 786 m<sup>2</sup>;
  - liii. pozemek p. č. 10455, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 409 m<sup>2</sup>;
  - liv. pozemek p. č. 10479, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 8 465 m<sup>2</sup>;
  - lv. pozemek p. č. 10511, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 208 m<sup>2</sup>;
  - lvi. pozemek p. č. 10525, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 1 357 m<sup>2</sup>;
  - lvii. pozemek p. č. 10548, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 721 m<sup>2</sup>;
  - lviii. pozemek p. č. 10549, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 22 238 m<sup>2</sup>;
  - lix. pozemek p. č. 10567, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 540 m<sup>2</sup>;

- lx. pozemek p. č. 10568, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 19 664 m<sup>2</sup>;
- lxi. budova bez čp/če, způsob využití: obč. vyb., na pozemku p. č. St. 5884 (evidovaný na LV č. 8578).

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu nemovitostí tvořících uzavřený provozní areál společnosti PLOMA, a.s. v úrovni Tržní hodnoty (matematicky zaokrouhloeno na tisíce Kč) ve výši

122 672 000,00 Kč bez DPH

(Slovy: jedno sto dvacet dva milionů šest set sedmdesát dva tisíc korun českých).

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu nemovitostí oceněných výše ve vlastnictví společnosti PLOMA, a.s. v úrovni Tržní hodnoty (matematicky zaokrouhloeno na tisíce Kč) ve výši

120 458 000,00 Kč bez DPH

(Slovy: jedno sto dvacet milionů čtyři sta padesát osm tisíc korun českých).

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění Tržní hodnotu 4/10 podílu na Pozemku 2140/4, který je součástí nemovitostí tvořících uzavřený areál společnosti PLOMA, a.s. oceněných výše, ale není ve vlastnictví společnosti PLOMA, a.s., ve výši rozdílu obou hodnot uvedených výše (matematicky zaokrouhloeno na tisíce Kč)

2 214 000,00 Kč bez DPH

(Slovy: dva miliony dvě stě čtrnáct tisíc korun českých).

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu nemovitostí oceněných výše ve vlastnictví společnosti PLOMA, a.s. zastavených ve prospěch Moravského Peněžního Ústavu - spořitelního družstva v úrovni Tržní hodnoty (matematicky zaokrouhloeno na tisíce Kč) ve výši

117 136 000,00 Kč bez DPH

(Slovy: jedno sto sedmnáct milionů jedno sto třicet šest tisíc korun českých).

*Znalečné a náhradu nákladů Znalec účtuje podle připojeného daňového dokladu.*

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE - Excel 2010.*

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., se sídlem Všenory, V Americe 114, PSČ 252 31, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

### Obor Ekonomika

- pro účetní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroloing, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)
  - pro daňovou a celní problematiku: daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařídování majetku do odpisových tříd pro daňové účely
  - pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
  - pro oblast veřejné podpory: veřejná podpora
  - pro ceny a odhady: oceňování věcí movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení, přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží
- Obor Ekologie** identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží
- Obor Právní vztahy k cizině** mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie
- Obor Elektrotechnika** automatizace
- Obor Kybernetika** výpočetní technika - informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem DRAFT.

Znalecký posudek připravovali  
a případná vysvětlení podají:

.....  
Ing. Tomáš Brabenec, Ph.D., LL.M.  
Jednatel

Otisk kulaté pečeti:

.....  
Ing. Petr Turczer

.....  
Ing. Michaela Böhmová

V Praze dne DRAFT