

NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ODBORNÝ POSUDEK č. XYZ/2021

o předběžném odhadu nákladů na obnovu nemovitého majetku určeného k podnikání, tj. opravu nemovitých věcí v k. ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav, evidovaných na LV č. 2298:

- zemědělské stavby bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 3933/4,
- příslušenství ke stavbě hlavní na pozemku parc. č. 3933/4 a parc. č. 3947/72.

Objednatel posudku:	Zemědělské družstvo Morava, a.s. Anenská 85 691 56 Hrušky
Účel posudku:	Odhad nákladů na opravu nemovitého majetku určeného k podnikání, poškozeného živelní pohromou dne 24. června 2021.
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	24. června 2021
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Riegrova 44, 612 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	29. září 2021

Tento posudek obsahuje 11 stran, z toho 3 strany příloh a předává se v 1 vyhotovení

1. Zadání odborného posudku

Odborný posudek je vypracován na základě požadavku výzvy VI – Nemovitosti – Pomoc po tornádu ze dne 12. 8. 2021 v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost pro rok 2021 na podporu podnikatelských subjektů postižených zásahem tornáda na území České republiky dne 24. června 2021 (dále jen „Výzva“). Pro stanovení výše podpory je požadováno doložení odhadovaných nákladů na náhradu škod na nemovitém majetku určeném k podnikatelské činnosti. Úkolem tohoto odborného posudku je tedy vyčíslení nákladů na náhradu způsobených škod.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1 Informace z katastru nemovitostí

A: Vlastník:

Zemědělské družstvo Morava, a.s., Anenská 85, 691 56 Hrušky

B: Nemovitosti:

pozemky:

- parcela číslo 3933/4, výměra 1085 m², ostatní plocha součástí je stavba: Hrušky; bez č. p.; zemědělská stavba
- parcela číslo 3947/72, výměra 1884 m², ostatní plocha součástí je stavba: Hrušky; bez č. p.; garáž

C: Omezení vlastnického práva:

Není posuzováno

2.2 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno pracovníky znalecké kanceláře dne 29. září 2021. Informace uvedené v tomto posudku byly zjištěny osobní prohlídkou nemovitých věcí. Projektová dokumentace byla předložena a při místním šetření byla provedena její kontrola a doměření rozdílů skutečného stavu. Dále byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou posudku.

2.3 Předpisy a metodiky použité pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.
- **Metodický pokyn „Metodika ocenění předběžných nákladů na obnovu nemovitého majetku malých a středních firem“**, zpracovaný Asociací znalců a odhadců ČR.

2.3.1 Metodika oceňování nákladů na opravu nemovitého majetku malých a středních firem

Ocenění je provedeno podle metodiky AZO ČR o. s., zpracované pro Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost pro rok 2021. Jedná se o zjednodušené ocenění na základě cenových podílů pro jednotlivé typy staveb, které jsou vynásobené obestavěným prostorem stavby a jednotkovou cenou, zvýšenou o odhad aktuálního nárůstu cen stavebních prací a stavebních materiálů (podrobně v metodice). Ocenění se týká pouze objektů určených k podnikání, resp. funkčních celků určených k podnikání. Předmětem ocenění jsou vždy stavby hlavní, přičemž je možno zohlednit i jejich příslušenství, kterým mohou být například samostatně stojící garáže, vedlejší stavby, venkovní úpravy a podobně.

Jedná se o hrubý, zjednodušený odhad nákladů. Pro přesné určení nákladů by bylo třeba vypracovat položkový rozpočet v úrovni obvyklých realizačních cen na základě výkazu výměr.

Stanovení rozsahu poškození nemovitého majetku následkem tornáda ze dne 24.6.2021 je provedeno na základě prohlídky dané nemovitosti a na základě informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti. Na základě těchto informací je stanoven rozsah poškození a stanovení nákladů na opravu poškození. Stanovené náklady mohou dále zohlednit vyklízečí a bourací práce, pokud tyto byly/budou provedeny na náklady podnikatele.

3. Nález

3.1 Hlavní stavba

Předmětem ocenění je zemědělská stavba na ul. Anenská v obci Hrušky. Jedná se o stavbu v rámci zemědělského areálu na jihovýchodním okraji obce. Přístup ke stavbě je po vnitroareálové zpevněné komunikaci, přičemž samotný areál je přístupný z veřejné komunikace.

Stavba	Stavba pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Užívání od roku	1968
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1. NP
Podkroví	Ne
Základy	Betonové patky, bez izolací proti zemní vlhkosti
Nosné konstrukce	Ocelové nosníky tyčové, plášť vyzdívaný
Stropy	Chybí
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha sedlová
Krytina	Pálená taška
Klempířské konstrukce	Žlaby a svody pozinkovaného plechu, bez parapetů
Vnitřní omítky	Vápenné hrubé
Fasádní omítky	Vápenné hrubé
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní obklady	Obklady sociálního zázemí (neuvažují se – neuvedené kce)
Schody	Ne
Dveře	Plechové zárubně, křídla běžná hladká dřevěná plná
Okna	Kovová jednoduchá
Vrata	Dřevěná masivní dvoukřídla
Povrchy podlah	Cementový potěr, keramická dlažba
Vytápění	Bez temperování

Elektroinstalace	Světelná
Bleskosvod	Instalován
Rozvod vody	Bez rozvodu vody
Zdroj teplé vody	Neuvažuje se
Vybavení kuchyní	Neuvažuje se
Vnitřní hygienická vybavení	Sociální zázemí (neuvažují se – neuvedené kce)
Výtahy	Neuvažují se
Ostatní	Požární hydranty, mříže, odvětrávání prostor ventilátory
Konstrukce neuvedené	Sociální zázemí vč. obkladů
Celkový technický stav před poškozením	Dobrý, odpovídající stáří

3.2 Příslušenství stavby hlavní

a) **Garáž:** Na pozemku parc. č. 3947/72, přímo sousedícím s pozemkem parc. č. 3933/4 se nachází vedlejší stavba užívaná společně se stavbou hlavní – garáž pro parkování zemědělské techniky.

Stavba	Garáž užívaná společně se stavbou hlavní
Užívání od roku	1968
Půdorys	Obdélníkový
Základy	Základové pasy betonové
Nosné konstrukce	Zděná
Stropy	Nejsou
Střecha	Dřevěný jednoduchý krov
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Žlaby a svody pozinkovaného plechu, bez parapetů
Úpravy povrchů	Vápenné hrubé omítky
Dveře	Plechové zárubně, křídla běžná hladká dřevěná plná
Okna	Kovová jednoduchá
Vrata	Plechová dvoukřídla
Povrchy podlah	Cementový potěr
Elektroinstalace	Světelná
Konstrukce neuvedené	Nejsou
Celkový technický stav před poškozením	Dobrý, odpovídající stáří

b) **Venkovní úpravy:** Součástí pozemku parc. č. 3933/4 jsou zpevněné plochy s asfaltovým povrchem z litého asfaltu tl. 30 mm s podkladem ze šterkopísku.

3.3 Stav nemovitého majetku po poškození

U hlavní stavby byla poškozena střešní krytina, klempířské prvky, bleskosvod a okna v celém rozsahu. Poletující sutí byly poškozeny fasádní omítky a všechna vrata. Vnitřní omítky byly poškozeny kompletně zatékáním poškozenou střechou. Sociální zázemí bylo kompletně zničeno. Podlahy byly lokálně poškozeny poletující sutí. Garáž má kompletně zničenou střechu vč. krytiny, klempířské konstrukce a přibližně polovinu omítek. Zpevněné plochy jsou poškozeny z cca 30 %. Detailní poškození konstrukcí staveb je uvedeno v tabulkách na str. 6 až 8.

4. Posudek

4.1 Hlavní stavba

4.1.1 Výpočet obestavěného prostoru

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	73,00	17,00	3,20	1241,00	3971,20
Celkem 1.N				1241,00	3971,20

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část - zastavěná plocha	73,00	17,00		1241,00	
- výška půdní nadezdívky			0,50		620,50
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,80		1 737,40
Celkem zastřešení					1 737,40

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	1 241,00	3 971,20
Zastřešení vč. podkroví		2 357,90
Celkem	1 241,00	6 329,10

4.1.2 Stanovení typu stavby

Stavba splňuje podmínky § 12 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění:

- dle účelu jejího užití nelze stavbu zařadit mezi stavby oceňované podle § 13 až 22,
- zastavěná plocha činí více než 150 m², přitom však volné vnitřní prostor o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³ netvoří více než dvě třetiny celkové obestavěného prostoru stavby,
- účel užití budovy je pro skladování zemědělských produktů, jedná se tedy o **budovu typu Z**.

4.2 Příslušenství hlavní stavby

4.2.1 Garáž

Jedná se o samostatnou garáž užívanou společně s hlavní stavbou, ocenění bude tedy provedeno podle § 15 oceňovací vyhlášky. Garáž je zděná, nepodsklepená s plochou střechou bez podkroví. Jedná se tedy o **garáž typu B**.

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část vč. zastřešení	3,40	6,55	2,20	22,27	48,99
Celkem 1.N				22,27	48,99

4.2.2 Zpevněné plochy

Na pozemku parc. č. 3933/4 se nachází zpevněné plochy asfaltové o výměře 1 134 m² – zaměřeno v katastrální mapě na serveru nahlizenidokn.cuzk.cz. Venkovní úpravy budou oceněny v souladu s § 18 oceňovací vyhlášky.

4.3 Výpočet nákladů na opravu

Budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)							
Základní cena	ZC	Kč/m ³					2 115,00
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny	K _r	20%					1,20
Koeficient změny cen staveb	K _i						2,342
Průměrná výška podlaží	PVP	m					3,00
Průměrná zastavěná plocha podlaží	PZP	m ²					1 241,00
Koeficient druhu konstrukce	K ₁	-					1,032
Koeficient zastavěné plochy	K ₂	-					0,92532
Koeficient výšky podlaží	K ₃	-					1,000
Základní cena po úpravě	ZCU	Kč/m ³					5 676,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³					6 329,10
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené							sociální zázemí vč. obkladů
Požizovací cena konstrukce (odhadem)	CK _N	Kč					100 000,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené							0,00278
Koeficient vybavení a poškození stavby	K ₄						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Výchozí podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento poškození	Podíl poškozené konstrukce
1	Základy	P	0,13100	0,46	0,06026	0	0,00000
2	Svislé konstrukce	S	0,30400	1,00	0,30400	0	0,00000
3	Stropy	S	0,13800	1,00	0,13800	0	0,00000
4	Krov, střecha	S	0,07000	1,00	0,07000	100	0,07000
5	Krytiny střech	S	0,02900	1,00	0,02900	100	0,02900
6	Klempířské konstrukce	S	0,00700	1,00	0,00700	100	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	S	0,03900	1,00	0,03900	100	0,03900
8	Úprava vněj. povrchů	S	0,02700	1,00	0,02700	100	0,02700
9	Vnitřní obklady keram.	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
10	Schody	C	0,01800	0,00	0,00000	0	0,00000
11	Dveře	S	0,02400	1,00	0,02400	0	0,00000
12	Vrata	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
13	Okna	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
14	Povrchy podlah	S	0,03000	1,00	0,03000	30	0,00900
15	Vytápění	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
16	Elektroinstalace	S	0,06100	1,00	0,06100	0	0,00000
17	Bleskosvod	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
20	Vnitřní plynovod	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
21	Ohřev vody	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
24	Výtahy	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
25	Ostatní	S	0,05400	1,00	0,05400	0	0,00000
26	Instalační pref. jádra	S	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
27	Konstrukce neuvedené		0,00278	1,00	0,00278	100	0,00278
Celkem				-			0,25178
Stupeň vybavení a poškození stavby				-			25,178 %
Výsledné náklady na obnovu stavby				Kč			9 044 937,57
DPH v zákonné výši				21 %			1 899 436,89
Výsledné náklady na obnovu stavby s DPH				Kč			10 944 374,46
Stanovená cena na obnovu obydlí s DPH (zaokrouhleno)				Kč			10 944 000,00

Garáž							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	1 375,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	20%	1,20			
Koeficient změny cen staveb		K _i	-	2,285			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	3 770,25			
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	48,99			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Výchozí podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento poškození	Podíl poškozené konstrukce
1	Základy	S	0,06000	1,00	0,06000	100	0,06200
2	Obvodové stěny	S	0,28900	1,00	0,28900	100	0,30100
3	Stropy	S	0,19100	1,00	0,19100	100	0,26200
4	Krov	S	0,10000	1,00	0,10000	100	0,00000
5	Krytina	S	0,06800	1,00	0,06800	100	0,05700
6	Klempířské konstrukce	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,02900
7	Úpravy povrchů	S	0,05100	1,00	0,07854	100	0,04800
8	Dveře	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02700
9	Okna	S	0,01300	1,00	0,01300	100	0,01400
10	Vrata	S	0,06000	1,00	0,06000	100	0,06800
11	Podlahy	S	0,06800	1,00	0,06800	100	0,07200
12	Elektroinstalace	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,06000
Celkem				-	1,00000		
Koeficient vybavení a poškození stavby				K ₄	100,00 %		
Výsledná cena nákladů na obnovu stavby				Kč	184 704,55		
DPH v zákonné výši				21 %	27 705,68		
Výsledná cena nákladů na obnovu s DPH				Kč	223 492,51		
Stanovená cena na obnovu s DPH (zaokrouhleno)				Kč	223 000,00		

Plochy s povrchem asfaltovým, podklad štěrkopísek			
Výměra L:	=	1 134,00 m ²	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	-	2,574
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	270,00
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny	K _r	-	1,20
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times Kr \times Ki$	Kč/jedn.	833,98
Výchozí cena	$CN = ZCU \times L$	Kč	945 733,32
Stupeň poškození stavby		%	30,00
Výchozí cena po zohlednění stupně poškození		Kč	283 720,00
DPH v zákonné výši	21,00 %	Kč	59 581,20
Výsledná cena nákladů na obnovu s DPH		Kč	343 301,20
Stanovená cena na obnovu s DPH (zaokrouhleno)		Kč	343 000,00

5. Rekapitulace

Odhadované náklady na opravu nemovitého majetku byly stanoveny následovně:

Hlavní stavba – Budova pro zemědělství	10 944 000,00 Kč
Garáž	223 000,00 Kč
Venkovní úpravy	343 000,00 Kč
Celková výše škody vč. DPH	11 510 000,00 Kč

6. Závěr

Odhadované náklady na obnovu zemědělské stavby bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 3933/4 a příslušenství k této stavě na pozemku parc. č. 3933/4 a parc. č. 3947/72, vše zapsáno na LV č. 2298, v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav k datu ocenění činí:

11 510 000,- Kč

Odhadované náklady – slovy: jedenáct milionů pět set deset tisíc korun českých*

V Brně dne 29. září 2021

Odborný posudek vypracoval:

.....

Ing. Pavel Hladík

Schválil:

.....

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

*Jedná se o předběžný odhad nákladů na opravu nemovitého majetku určeného k podnikání pro účely Výzvy. Pro jejich upřesnění by bylo zapotřebí vypracovat detailní projektovou dokumentaci, na základě které by bylo možné sestavit položkový rozpočet.

Příloha č. 1 - Informace z nahlížení do katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - Fotodokumentace pořízená znalcem (po částečných opravách)

Vnější fasáda stavby	Poškozená střecha
Poškození oken	Zničené sociální zázemí

Příloha č. 3 - Fotodokumentace zaslaná poškozeným, pořízená krátce po živelní pohromě

Vnější fasáda stavby	Poškozená střecha
Poškození oken	Zničené sociální zázemí