

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5678-16/24



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitých a movitých věcí - bytovacího zařízení na pozemku parc.č. 4512/7 k.ú. Mikulov

Znalec: Ing. Libor Svačina  
Gen. Šimka 61 F  
690 03 Břeclav  
telefon: 723070217  
e-mail: liborsvacina@seznam.cz  
IČ: 49964372 datová schránka: 8x5mgv

Zadavatel: Ing. Lee Louda, Ph.D., insolvenční správce dlužníka Frio Frost s.r.o.,  
kancelář IS: Vodičkova 41, 110 00 Praha 1  
Vlastník předmětu ocenění: Frio Frost s.r.o., IČO: 04309979, sídlo Příkop 843/4, Zábřovice 602 00 Brno

OBVYKLÁ CENA

737 740 Kč

Počet stran: 12 a 4 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 13.6.2024

Vyhotoveno: V Břeclavi 12.7.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny nemovitých a movitých věcí - ubytovacího zařízení na pozemku parc.č. 4512/7 k.ú. Mikulov s příslušenstvím ke dni 13.6.2024

a) Unimobuňky - 8 ks, dvoupodlažní sestava (dále jen "Unimobuňky")

b) Obytný kontejner - sestava 6 ks (dále jen "Obytné kontejnery")

c) Zařízení staveniště - úprava terénu, včetně zpevnění základů pro uložení buněk, napojení a rozvody inženýrských sítí pro obě budovy (sestava z 8 ks unimobuněk a sestava z 6 ks obytných kontejnerů) a zpevněná plocha pro účely skladování stavebních materiálů, včetně oplocení (dále jen "Zařízení staveniště")

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení

### 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6.2024 za přítomnosti objednatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

Informace objednatele, Prohlídka a zaměření dne 13.6.2024, Informace z realitního trhu

### 2.1. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty - nepoužita

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

Metoda výnosová - nepoužita

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné movité věci s obdobnými, jež jsou na trhu inzerovány a získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné movité věci či jejich souboru.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Mikulov, k.ú. Mikulov na Moravě

Adresa oceňovaných věcí: Nádražní, 692 01 Mikulov



Výpis z katastru nemovitostí - LV 2005 pro k.ú.Mikulov

A: vlastník pozemku Kolmačka Ladislav Ing., Kovářova 1578/9, Stodůlky, 15500 Praha 5

B: pozemky 4512/7 2323 m<sup>2</sup> ostatní plocha jiná plocha

Přístup přes pozemky

3301

Město Mikulov

Celkový popis předmětu ocenění:

Oceňované věci - soubor ubytovacích buněk a kontejnerů v průmyslové oblasti za nádražím na ul. Nádražní za tratí Správy železnic. Sestává z

- a) 8 ks montovaných dřevěných buněk v ocelových rámech ve dvou podlažích
- b) 6 ks kovových ubytovacích kontejnerů v sousedství propojených kovovou střechou
- c) zařízení staveniště - zahrnující přípojky na inž.sítě, venkovní úpravy, přístřešky, oplocení areálu

### 3.3. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

a) Unimobuňky

1. Porovnávací hodnota

b) Obytné kontejnery

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

c) Zařízení staveniště

1. Zpevněné plochy I
2. Zpevněné plochy II
3. Zpevněné plochy III
4. Zpevněné plochy IV
5. Přístřešek s terasou
6. Oplocení I
7. Oplocení II

### 4. POSUDEK

#### 4.1. Ocenění

Tržní ocenění majetku

#### a) Unimobuňky

Porovnávací hodnota

Unimobuňky - 8 ks, dvoupodlažní sestava - dle účetnictví pořizovací cena v roce 2018 - 1 061 299,- Kč .Porovnání s inzerovanými nabídkami na portálu Bazoš.cz

**Průměrná cena 17 760 Kč x 8 ks = 142 080 Kč**

Srovnatelné movité věci:

Název:	Unimo buňka I
--------	---------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: bazoš  
Upravená cena  
17 003 Kč

Cena  
20 004 Kč

Celkový koeficient K<sub>c</sub>  
0,85

Název:

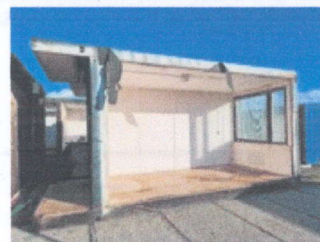
Unimo buňka II

Popis:

Buňka s kovovým rámem. Původní ze sestavy, nemají tedy všechny stěny, ale jsou opět do sestavy nebo k obložení a dodělání dle Vašich představ. Rozměry 230cm šířka, 600cm délka, 300cm výška. ceny jsou v rozmezí 15-25 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Upravená cena  
15 300 Kč

Cena  
18 000 Kč

Celkový koeficient K<sub>c</sub>  
0,85

Název:

Unimo buňka III

Popis:

Prodám 2 unimobuňky - stavební buňky, cena 20 tis. za jednu.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Upravená cena  
17 003 Kč

Cena  
20 004 Kč

Celkový koeficient K<sub>c</sub>  
0,85

Název:

Unimo buňka IV

Popis:

Prodám stavební / obytnou mobilní buňku o rozměrech 6 x 2,3 metru. Funkční rozvod elektřiny, pojistková skříň / rozvaděč, 3x dvozásuvka 230V, 2x světla, venkovní elektroměr. Slušný stav, střeška ok, jen boční svrchní plášť se poslední 2-3 roky začal olupovat. Dveře, 2x otevírací okno s ventilací, okapy, bytelný ocelový rám. 4x okno na převoz (v každém vrchním rohu). Buňku je možné využít na: kancelář, sklad, obytná buňka, zahradní domek, tiny house, mobilní chata.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Upravená cena

Cena

Celkový koeficient K<sub>c</sub>



33 996 Kč	0,64	21 757 Kč
Minimální jednotková porovnávací cena		15 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena		17 766 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena		21 757 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		17 766 Kč/ks

## b) Obytné kontejnery

Porovnávací hodnota

Obytné kontejnery



Oceňovaná movitá věc

2. Obytný kontejner - sestava 6 ks - Porovnání s inzerovanými nabídkami na portálu Bazoš.cz

Cena korigována na technický stav oceňovaných oproti inzerovaným.

Průměrná cena 54 400 Kč \* 6 ks = **326 404 Kč**

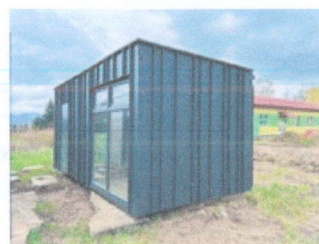
Srovnatelné movité věci:

Název:	O.Kontejner I		
Popis:	Obytný kancelářský kontejner Unimobuňka - [7.7. 2024] 2,5x6m,65tis Kč+DPH		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,80	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	65 004 Kč	Celkový koeficient K <sub>c</sub>	0,94
			Upravená cena
			41 602 Kč
Název:	O.kontejner II		
Popis:	Nový obytný kontejner. Vhodný jako kancelářské prostory, zahradní chatka, prostory pro zaměstnance nebo jako modulární stavba. Rozměry: 6,0m x 2,5x2,8m/15m2 Stav jako na fotce, vše nové. Kontejner zcela nový: -Vnější rozměry: 6,0 x 2,5 x 2,8 H [m ...		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,50	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	156 000 Kč	Celkový koeficient K <sub>c</sub>	0,40
			Upravená cena
			62 400 Kč
Název:	O.kontejner III		
Popis:	Nový obytný kancelářský kontejner. Vhodný jako kancelářské prostory, zahradní chatka, prostory pro zaměstnance nebo jako modulární stavba. Rozměry: 6,0m x 3,0 x 2,8m/15m2 Kontejner zcela nový: -Vnější rozměry: 6,0 x 3,0 x 2,8 H [m] -2 x plastové ...		



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,40
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena	Celkový koeficient K <sub>c</sub>	Upravená cena
185 000 Kč	0,32	83 250 Kč
Minimální jednotková porovnávací cena		41 602 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena		54 400 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena		62 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání  
Průměrná jednotková cena

70 651 Kč/ks

### c) Zařízení staveniště

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Ubytovací zařízení na pozemku parc.č. 4512/7 k.ú. Mikulov
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní 692 01 Mikulov
LV:	2005
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Mikulov
Katastrální území:	Mikulov na Moravě
Počet obyvatel:	7 679
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC <sub>v</sub> =	3 221,00 Kč/m <sup>2</sup>

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2 327,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,579$

V případech ocenění předmětu ocenění vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koeficient  $pp = I_T * I_p = 0,608$

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

Koeficient pp =  $I_T * I_P = 0,579$

### 1. Zpevněné plochy I

Zámková dlažba šedá kolem objektů, stáří 6 roků.

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm  
211

Výměra:

$$24,10 * 1,15 + 1,75 * 15,20 + 1,20 * 12,50 = 69,32 \text{ m}^2$$

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

=	480,-
*	1,0000
*	3,1850
=	1 528,80
=	105 976,42 Kč

Plná cena: 69,32 m<sup>2</sup> \* 1 528,80 Kč/m<sup>2</sup>

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opořebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opořebení: (1 - 15,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,850
=	90 079,96 Kč
*	0,579
=	52 156,30 Kč

Zpevněné plochy I - cena zjištěná

= 52 156,30 Kč

### 2. Zpevněné plochy II

Betonová plocha mezi sestavami objektů. stáří 6 roků.

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm  
211

Výměra:

$$24,10 * 1,15 + 1,75 * 15,20 + 1,20 * 12,50 = 69,32 \text{ m}^2$$

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

=	30,-
*	1,0000
*	3,1850
=	95,55
=	6 623,53 Kč

Plná cena: 69,32 m<sup>2</sup> \* 95,55 Kč/m<sup>2</sup>

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opořebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opořebení: (1 - 15,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,850
=	5 630,- Kč
*	0,579
=	3 259,77 Kč

Zpevněné plochy II - cena zjištěná

= 3 259,77 Kč

### 3. Zpevněné plochy III

Plocha ze zatravnovacích tvárnic. stáří 6 roků.

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.3.18. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační  
211

Výměra:

$$8 * 1 + 2,50 * 4 = 18,00 \text{ m}^2$$



Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	340,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	1 082,90
Plná cena:	18,00 m <sup>2</sup> * 1 082,90 Kč/m <sup>2</sup>	=	19 492,20 Kč
Stáří (S): 6 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 20 = 30,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)		*	0,700
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>		=	13 644,54 Kč
Koeficient pp		*	0,579
Cena stavby CS		=	7 900,19 Kč
Zpevněné plochy III - cena zjištěná		=	7 900,19 Kč

#### 4. Zpevněné plochy IV

Betonová plocha - podkladní deska pod Unimobuňkami a obytnými kontejnery . stáří 6 roků.

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

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

211

Výměra: 214,80 m<sup>2</sup>

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	923,65

Plná cena: 214,80 m<sup>2</sup> \* 923,65 Kč/m<sup>2</sup> = 198 400,02 Kč

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 6 / 30 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)

\* 0,800

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 158 720,02 Kč

Koeficient pp

\* 0,579

Cena stavby CS

= 91 898,89 Kč

Zpevněné plochy IV - cena zjištěná

= 91 898,89 Kč

#### 5. Přístřešek s terasou

Přístřešek s terasou navazující na sestavu I. Stáří 6 roků.

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	2,20*4,60 =	10,12 3,30 m
		10,12 m <sup>2</sup>

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	I.NP	(2,20*4,60)*(3,30) = 33,40
Obestavěný prostor - celkem:		33,40 m <sup>3</sup>

Součet upravených objemových podílů

66,26



Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :		=	0,6626
Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6626
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]		=	1 478,43
Plná cena:	33,40 m <sup>3</sup> * 1 478,43 Kč/m <sup>3</sup>	=	49 379,56 Kč
Stáří (S): 6 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 20 = 30,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)		*	0,700
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>		=	34 565,69 Kč
Koeficient pp		*	0,579
Cena stavby CS		=	20 013,53 Kč
			<hr/>
Přístřešek s terasou - cena zjištěná		=	20 013,53 Kč

#### 6. Oplocení I

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

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

113

Výměra:

$$122,70 * 1,60 = 196,32 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,8990
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	840,71
Plná cena:	196,32 m <sup>2</sup> * 840,71 Kč/m <sup>2</sup>	=	165 048,19 Kč
Stáří (S): 6 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 20 = 30,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)		*	0,700
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>		=	115 533,73 Kč
Koeficient pp		*	0,579
Cena stavby CS		=	66 894,03 Kč
			<hr/>
Oplocení I - cena zjištěná		=	66 894,03 Kč

#### 7. Oplocení II

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

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

113

Výměra:

$$55,40 * 1,60 = 88,64 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,8990
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	695,76
Plná cena:	88,64 m <sup>2</sup> * 695,76 Kč/m <sup>2</sup>	=	61 672,17 Kč
Stáří (S): 6 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 25 = 24,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100)		*	0,760

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	46 870,85 Kč
Koeficient pp	*	0,579
Cena stavby CS	=	27 138,22 Kč
Oplocení II - cena zjištěná	=	27 138,22 Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

a) Unimobuňky	142 080 Kč
b) Obytné kontejnery	326 400 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

c) Zařízení stavenišť	
1. Zpevněné plochy I	52 156,- Kč
2. Zpevněné plochy II	3 260,- Kč
3. Zpevněné plochy III	7 900,- Kč
4. Zpevněné plochy IV	91 899,- Kč
5. Přístřešek s terasou	20 014,- Kč
6. Oplocení I	66 894,- Kč
7. Oplocení II	27 138,- Kč
Zařízení stavenišť - celkem:	269 261,- Kč

5. ZÁVĚR

Obvyklou cenu movitých věcí – 8 ks Unimobuněk na pozemku parc.č. 4512/7 v k.ú. Mikulov odhaduji ke dni 13.6.2024 ve výši

**142 080,-Kč**

Obvyklou cenu movitých věcí – 6 ks obytných kontejnerů na pozemku parc.č. 4512/7 v k.ú. Mikulov odhaduji ke dni 13.6.2024 ve výši

**326 400,-Kč**

Cenu zařízení stavenišť v předmětném areálu výše uvedených movitých a nemovitých věcí na pozemku parc.č. 4512/7 v k.ú. Mikulov odhaduji ke dni 13.6.2024 ve výši

**269 260,-Kč**

V Břeclavi 15.7.2024



Ing. Libor Svačina

Přílohy:

Snímek katastrální mapy  
Mapa oblasti

počet stran A4 v příloze:

1  
1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7. 6. 1999 pod č. j. Spr. 691/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 16/24. Znalečné účtuji dokladem č. 12/24.

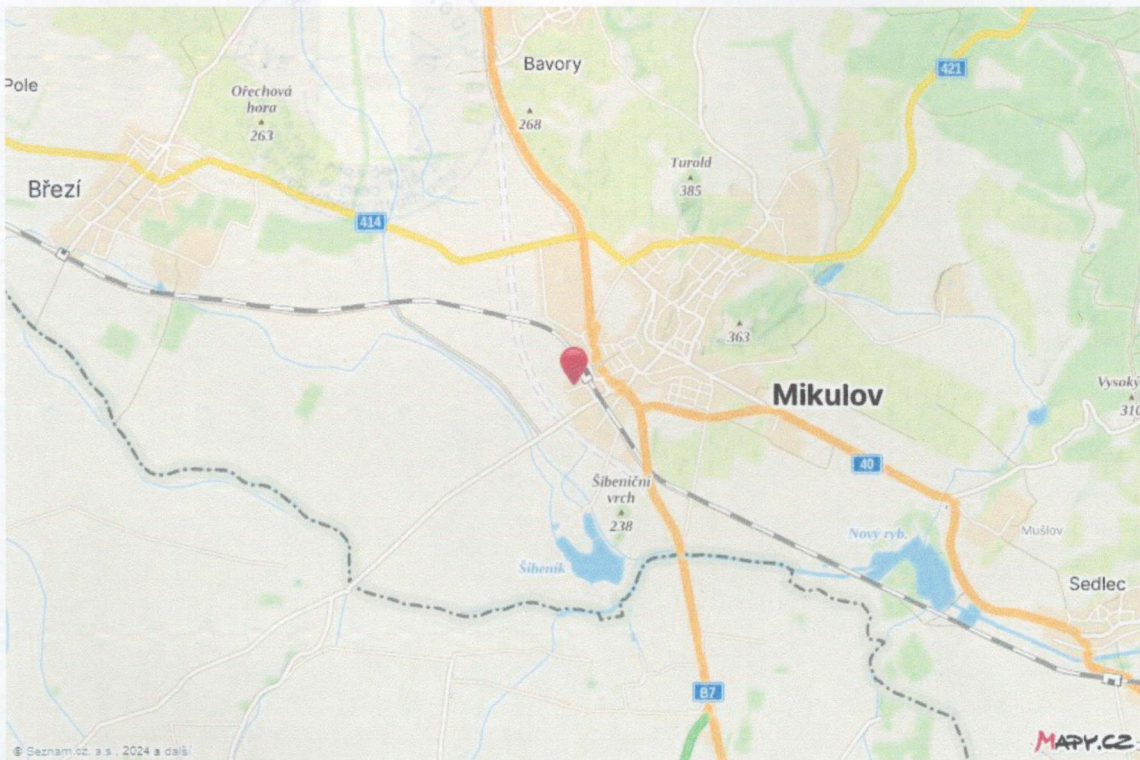
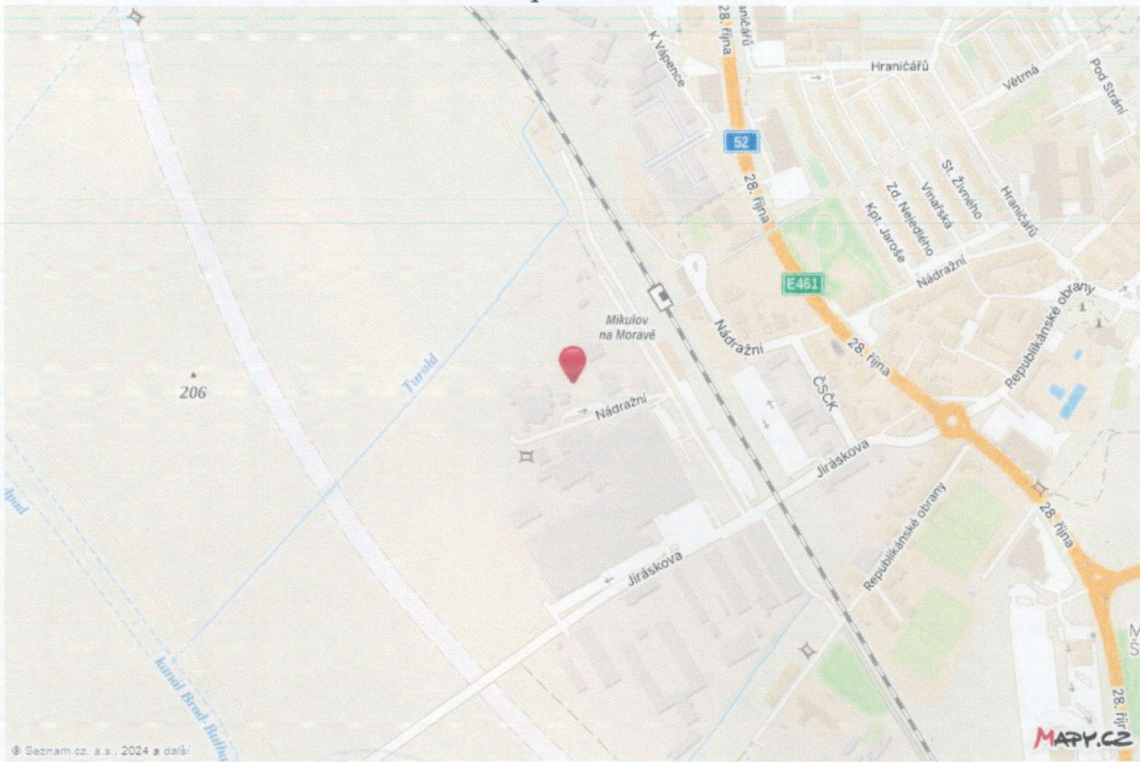
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.







# Mapa oblasti





Mapa oblasti

