

# Tržní hodnota (obvyklá cena)

## číslo 33



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b>      | Hala - výrobní (s provozem), pozemek parc. č. 6997 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1911 (výroba) a pozemek parc. č. 6996 (ostatní plocha), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav, pro katastrální území Mikulov na Moravě LV č. 5465. |  |                                |
| Adresa nemovité věci:     | Mikulov 1911                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                |
| Katastrální údaje:        | Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Mikulov, k.ú. Mikulov na Moravě, kód k.ú. 694193, LV 5465                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                |
| Ostatní stavby:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                |
| Pozemky:                  | 6996, 6997                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                |
| Vlastník stavby:          | PiCaSo s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, 15000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                |
| Vlastník pozemku:         | PiCaSo s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, 15000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                |
| <b>OBJEDNATEL:</b>        | Fingood; č. obj.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                |
| Adresa objednatele:       | Pernerova 69/42, 18600 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                |
| telefon:                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | e-mail:                        |
| IČ: 03328074              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | DÍČ:                           |
| <b>ZHOTOVITEL:</b>        | Ing. Petr Hrubý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                |
| Adresa zhotovitele:       | Špotzova 121/31, 160 00 Praha 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                |
| telefon: +420 608 980 597 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | e-mail: odhady.hruby@gmail.com |
| IČ: 88387241              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | DÍČ:                           |
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>      | Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                |
| Účel úvěru:               | <input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input checked="" type="checkbox"/> jiné                                                                                                                     |  |                                |



|                              | Současný stav        | Budoucí stav |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI</b> | <b>54 000 000 Kč</b> |              |

Datum místního šetření: 28.04.2023

Počet stran: 31 stran Počet příloh: 16

V Praze, dne 16.5.2023



Datum zpracování:

16.5.2023

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.95

Otisk razítka

Ing. Petr Hrubý

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**☒ stavba dokončena v r. 2021☐ změna stavby v r. ☐

rekonstrukce v r.

Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

| SOUČASNÝ STAV |                                                                        |                                                                           | BUDOUCÍ STAV |                                                                        |                                                                           |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Konstrukce:   | <input type="checkbox"/> zděné                                         | <input type="checkbox"/> betonové                                         | Konstrukce:  | <input type="checkbox"/> zděné                                         | <input type="checkbox"/> betonové                                         |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> kovové                             | <input type="checkbox"/> dřevěné                                          |              | <input type="checkbox"/> kovové                                        | <input type="checkbox"/> dřevěné                                          |
|               | <input type="checkbox"/> jiné                                          | <input type="checkbox"/> jiné                                             |              | <input type="checkbox"/> jiné                                          | <input type="checkbox"/> jiné                                             |
| Využití:      | <input type="checkbox"/> bydlení                                       | <input type="checkbox"/> pronájem                                         | Využití:     | <input checked="" type="checkbox"/> bydlení                            | <input type="checkbox"/> pronájem                                         |
|               | <input type="checkbox"/> bydl., podn.                                  | <input type="checkbox"/> část. obsazen                                    |              | <input type="checkbox"/> bydl., podn.                                  | <input type="checkbox"/> část. obsazen                                    |
|               | <input type="checkbox"/> volný objekt                                  | <input type="checkbox"/> volný objekt                                     |              | <input type="checkbox"/> volný objekt                                  | <input type="checkbox"/> volný objekt                                     |
| Okolí:        | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | Okolí:       | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |
|               | <input type="checkbox"/> ostatní                                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |              | <input type="checkbox"/> ostatní                                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |
| Příjezd:      | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                |                                                                           | Příjezd:     | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                |                                                                           |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | Přípojky:    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace |
|               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn                  |              | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn       |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               |              | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD☐ železnice☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Okrajová část - smíšená zástavba

Stavebně technický stav stavby:

novostavba (do 5 let stáří)

Vytápění:

ústřední / etážové - tepelné čerpadlo

| KUPNÍ CENA | VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY                                                                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Předmět ocenění nebude obchodován a bude sloužit jako předmět zajištění úvěru. |
|            | Původní nabývací titul nebyl odhadci předložen.                                                                   |

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

|                              | Současný stav        | Budoucí stav |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota          | 55 277 100 Kč        | 0 Kč         |
| Výnosová hodnota             | 54 013 000 Kč        | 0 Kč         |
| Věcná hodnota                | 63 831 997 Kč        | 0 Kč         |
| <b>Hodnota nemovité věci</b> | <b>54 000 000 Kč</b> |              |
| - z toho hodnota pozemku     | 6 303 750 Kč         | 0 Kč         |

|                                         |                      |             |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Minimální hodnota v rekonstrukci</b> | <b>x</b>             |             |
| <b>Vklad investice do nemovité věci</b> | <b>0 Kč</b>          | <b>x</b>    |
| <b>Reprodukční cena pro pojištění</b>   | <b>58 702 293 Kč</b> | <b>0 Kč</b> |
| - z toho hlavní budova                  | 58 702 293 Kč        | 0 Kč        |
| - ostatní objekty                       | 0 Kč                 | 0 Kč        |

**Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy**

Tržní hodnotou se pro účely tohoto ocenění rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto ocenění rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Porovnávací metoda pro současný stav byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých pro současný stav po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě se nabízejí obdobně výrobně obchodně skladovací areály, nebo obdobně využitelné nemovitosti po částečné nebo kompletní modernizaci v cenovém intervalu 23 – 33 tis. CZK/m<sup>2</sup>. Jednotková cena byla volena ve střední části cenového intervalu v úrovni 27.000 CZK/m<sup>2</sup> vzhledem k uvažovanému stavebně-technickému stavu, potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), situování v okrajové části obce s výbornou dostupností, dostupností Brna a Rakouska, velikosti pozemkového zázemí se zpevněnými plochami, atp.

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, konstrukční systém objektu, užitnou plochu, dispozici a stavebně-technický stav co nejbližší k oceňovanému objektu. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří a v rámci realizovaných transakcí není v současné době dostatečné množství nových resp. nově postavených výrobně-skladovacích hal, je v porovnávací analýze uvažováno s realitními nabídkami obdobně využitelných areálů a objektů ze širšího okolí, s obdobnou dostupností spádových center oblasti, v obdobně velkých a vybavených obcích, příp. s obdobnou dostupností páteřních komunikací v osobním vlastnictví a srovnatelnou okolní vybaveností a pozemkovým zázemím. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

**Současná porovnávací hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni  
55 000 000 CZK**

Současná výnosová metoda ocenění pro obvyklé nájemné byla provedena pro jednotlivé segmenty ploch, které jsou komerčně uplatnitelné (započteny pouze GLA). Jednotkové ceny byly voleny na základě analýzy trhu v daném místě a čase. Jednotkové nájemy jsou voleny ve vrchní části cenových intervalů z titulu aktuálního stavu, lokality, velikosti a standardu objektu. Je zde také zohledněn nedostatek a zvýšená poptávka po obdobných objektech.

**Současná výnosová hodnota oceňované věci nemovité je stanovena na úrovni  
54.000.000 CZK**

Současná tržní hodnota je odvozena na základě výnosové metody z titulu ryze komerčního určení předmětu ocenění s výnosovým potenciálem. Porovnávací metoda nemá v tomto případě dostatečnou vypovídací schopnost, a proto jí není v rámci ocenění dána žádná váha.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni  
54.000.000 CZK.**

**Podmínky vhodnosti zástavy**

**Současný stav je platný za předpokladu že:**

- 1) Na věci nemovité, LV č. 5465 pro katastrální území Mikulov na Moravě v rozsahu předmětu ocenění nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu nebo vhodnost zajištění.
- 2) Tržní hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené a doložené klientem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 3 měsíce od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely úvěrového řízení pro úvěrující společnost Fingood dle metodiky ČBA.

## **Místopis** (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Mikulov je město v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, 18 km západně od Břeclavi na hranicích s Rakouskem. Žije zde přibližně 7 400 obyvatel. Historické jádro je městskou památkovou rezervací. Podle města je pojmenována Mikulovská vinařská podoblast.

(zdroj: wikipedia)

Předmětná věc nemovitá se nachází v jiho-východní okrajové části obce Mikulov u ulice Valtická. Objekt v rámci aktuálního územního plánu leží v plochách VS – plochy smíšené výrobní. Využití a účel objektu tedy nikterak nekoliduje s aktuálním územním plánem.

V sousedství je situována soliterní zástavba původních komerčních - průmyslových staveb. Lokalita má koncept revitalizované a postupně se rozvíjející průmyslové zóny s výbornou dostupností páteřních komunikací. Původní účel okolních staveb a celého areálu byl pro zemědělskou a živočišnou výrobu.

V bezprostředním sousedství nejsou situovány žádné rezidenční stavby, které by vzhledem k jejich účelu využití měly omezující vliv na užívání oceňovaného objektu z titulu omezení případné výroby, provozu, atp. Proto daná skutečnost nepředstavuje riziko.

V bezprostředním okolí objektu západním směrem jsou volné pozemky v rámci stabilizovaných ploch.

Kompletní občanská vybavenost je pak v rámci centra obce cca 1 800 m severo-západně od objektu.

Do budoucna je předpoklad stavebního rozvoje v bezprostředním okolí objektu s možností rozšiřování stávajících objektů přístavbami, alt. realizace nových samostatných objektů. Proto se nedá okolí považovat za urbanisticky stabilní.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost      |                                                           |                                                     |                                                        |                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - smíšená zástavba                          |                                                     |                                                        |                                             |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                      | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                  | <input type="checkbox"/> ostatní            |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                              |                                                     | <input type="checkbox"/> železnice                     | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř |                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř |                                             |

### **Celkový popis nemovité věci** (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se stavbu výrobní a skladovací haly v bývalém areálu pro zemědělskou a živočišnou výrobu v jihovýchodní části obce Mikulov v k.ú. Mikulov na Moravě. Předmět ocenění je složený z pozemků parc. č. 6997 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1911 (výroba), pozemek parc. č. 6996 (ostatní plocha), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav, pro katastrální území Mikulov na Moravě LV č. 5465.

Jedná se o nepodsklepenou jednolodní kovovou montovanou halu s 1.NP se sedlovou střechou. Objekt je kompletně vytápěn tepelným čerpadlem vzduch voda 3x a lokálně el. topidlem typu sahara. V severní části objektu jsou kancelářské prostory a zázemí pro zaměstnance. Zbytek objektu je pak využíván pro výrobu a skladování v různých fázích výrobního procesu. Ve východní straně objektu jsou dva vjezdy pro nákladní automobily a jižně je nakládací rampa. Objekt je nyní členěn pro potřeby stávající výroby (výroba reklamních textilních tašek, obalů a další textilní produkty). Vnitřní příčky jsou převážně z SDK konstrukce a případná změna dispozice je tak méně nákladná.

Provedení celého objektu je ve vyšším materiálovém standardu, vzhledem k textilní výrobě je sendvičové opláštění s hořlavou neprostupností 15 min. Plochy skladu jsou kompletně vytápěné a osvětlené včetně denního světla skrz okna.

K příslušenství objektu patří zpevněné plochy, venkovní oplocení, parkoviště pro 18 osobních aut, nádrž na dešťovou vodu.

PENB na vyžádání nebyl doložen.  
Podrobněji dispozice objektů není popsána, protože je patrná z tabulky místností.

| Technický popis oceňované nemovité věci                           |                                                                                                                                                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Stavba dokončena v r. 2021                                        | Díličí rekonstrukce v r.                                                                                                                                                                                            | Celková rekonstrukce v r. |
| Stavebně technický stav:                                          | novostavba (do 5 let stáří)                                                                                                                                                                                         |                           |
| Průkaz energetické náročnosti budovy: <input type="checkbox"/> Ne |                                                                                                                                                                                                                     |                           |
| Rekonstrukce stavby:                                              | <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> díličí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér |                           |

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Přípojky (veř./vl.): | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť |
| Přístupová komu.:    | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná   přes pozemky parc. číslo 6171/1                                                                                                                                                                                                                   |
| Využití:             | <input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input checked="" type="checkbox"/> podnikání <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt                                                                                               |

### Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace   ☐ přes vlastní pozemky   ☐ zajištěn věcným břemenem  
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům   ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku                        | Vlastník pozemku/komunikace - komentář      |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| 6171/1         | ostatní plocha - ostatní komunikace | Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov |

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: B - dopad na snížení OC do 15-30 %

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika                                            |
|--------|---------------------------------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí    |
| NE     | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika                              |
|--------|-------------------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc situována v záplavové zóně I |
| ANO    | Poloha nemovité věci v chráněném území    |

|                                    |                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nemovitá věc:                      | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné                                   |

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Chráněná krajinná oblast - II - IV.zóny, ptačí oblast.  
 Bez vlivu na hodnotu.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika                                                                                        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANO    | Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí) |
| ANO    | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)                                               |

## Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 5465 v k.ú. Mikulov na Moravě ze dne 4.4.2023 je evidováno věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch EG.D, a.s.

Na LV č. 5465 v k.ú. Mikulov na Moravě ze dne 4.4.2023 je evidováno zástavní právo smluvní váznoucí na pozemku parc. č. 6996 a 6997 ve prospěch Československé obchodní banky a.s.

S tímto omezením není v odhadu dále počítáno ani uvažováno. Zástavní právo není zohledněno v obvyklé ceně popř. tržní hodnotě. Na nemovitou věc je pohlíženo jako na prostou tohoto omezení.

## Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika                  |
|--------|-------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc není pronajímána |

## Popis ostatních rizik

## Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 5465 |                    |                                          |                                          |                            |     |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----|
| Kraj:                       | CZ064 Jihomoravský |                                          | Okres:                                   | CZ0644 Břeclav             |     |
| Obec:                       | 584649 Mikulov     |                                          | Katastrální území:                       | 694193 Mikulov na Moravě   |     |
| Ulice:                      |                    |                                          | č.o.:                                    |                            |     |
| Vlastníci                   |                    |                                          |                                          | Podíl                      |     |
| PO                          | IČO: 28323149      | PiCaSo s.r.o.                            | náměstí 14. října 1307/2, 15000<br>Praha | 1 / 1                      |     |
| Stavby                      |                    |                                          |                                          | stavba je součástí pozemku |     |
| část obce Mikulov           |                    | Stavba pro výrobu a skladování č.p. 1911 |                                          | na pozemku p.č.            | ANO |
| Pozemky                     |                    |                                          |                                          |                            |     |
| 6996                        | Pozemková parcela  | Parcela KN                               | 2 926 m²                                 | ostatní plocha             |     |
| 6997                        | Pozemková parcela  | Parcela KN                               | 2 117 m²                                 | zastavěná plocha a nádvoří |     |

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

| Název podlaží                      | Zastavěná plocha        | Užitná plocha podlaží        |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 1.NP                               | 2 117,00 m <sup>2</sup> | 2 047,30 m <sup>2</sup>      |
| <b>Celkem započitatelná plocha</b> |                         | <b>2 047,30m<sup>2</sup></b> |

#### Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti                | Podlahová plocha              | Koeficient | Užitná plocha                 |
|---------------|--------------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|
| 1.NP          | chodba                         | 20,88 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 20,88m <sup>2</sup>           |
|               | prodejna                       | 31,38 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 31,38m <sup>2</sup>           |
|               | kancelář 2                     | 17,25 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 17,25m <sup>2</sup>           |
|               | kancelář 3                     | 17,25 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 17,25m <sup>2</sup>           |
|               | showroom                       | 19,00 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 19,00m <sup>2</sup>           |
|               | wc                             | 15,95 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 15,95m <sup>2</sup>           |
|               | jídlna                         | 29,25 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 29,25m <sup>2</sup>           |
|               | chodba                         | 10,96 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 10,96m <sup>2</sup>           |
|               | zázemí ženy                    | 16,02 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 16,02m <sup>2</sup>           |
|               | zázemí muži                    | 15,95 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 15,95m <sup>2</sup>           |
|               | šicí dílna                     | 498,44 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 498,44m <sup>2</sup>          |
|               | tech. místnost                 | 16,50 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 16,50m <sup>2</sup>           |
|               | sklad rozpracovaného materiálu | 309,88 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 309,88m <sup>2</sup>          |
|               | sklad materiálu                | 498,39 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 498,39m <sup>2</sup>          |
|               | sklad hotových výrobků         | 499,48 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 499,48m <sup>2</sup>          |
|               | místnost pro skladníky         | 15,36 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 15,36m <sup>2</sup>           |
|               | dílna údržby                   | 15,36 m <sup>2</sup>          | 1,00       | 15,36m <sup>2</sup>           |
|               | <b>1.NP - celkem</b>           | <b>2 047,30 m<sup>2</sup></b> |            | <b>2 047,30 m<sup>2</sup></b> |

## Výpočet obestavěného prostoru

| Název                        |                                  |   | Obestavěný prostor       |
|------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|
| 1.NP                         | $(2117) \cdot (5,45)$            | = | 11 537,65 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení                   | $((2117) \cdot (0,8)) \cdot 0,5$ | = | 846,80 m <sup>3</sup>    |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                  | = | 12 384,45 m <sup>3</sup> |

| Konstrukce                  | Popis                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Základy vč. zemních prací   | betonové pasy izolované                                                                    |
| Svislé konstrukce           | Kovová nosná konstrukce - SENDVIČOVÝ PANEL S POŽÁRNÍ ODOLNOSTÍ (PIR) 15 min DP3 tl. 120 mm |
| Stropy                      | chybí                                                                                      |
| Krov, střecha               | kovový                                                                                     |
| Krytiny střech              | trapézový plech                                                                            |
| Klempířské konstrukce       | pozinkovaný plech                                                                          |
| Úprava vnitřních povrchů    | SDK konstrukce, malby                                                                      |
| Úprava vnějších povrchů     | SENDVIČOVÝ PANEL S POŽÁRNÍ ODOLNOSTÍ (PIR) 15 min DP3 tl. 120 mm                           |
| Vnitřní obklady             | běžné obklady                                                                              |
| Schody                      | chybí                                                                                      |
| Dveře                       | hladké plné dveře                                                                          |
| Vrata                       | automatická , sekční 2x                                                                    |
| Okna                        | plastová                                                                                   |
| Povrchy podlah              | betonové podlahy - zátěžové                                                                |
| Vytápění                    | centrální - tepelné čerpadlo                                                               |
| Elektroinstalace            | světelná třífázová                                                                         |
| Bleskosvod                  | bleskosvod                                                                                 |
| Vnitřní vodovod             | plastové trubky                                                                            |
| Vnitřní kanalizace          | plastové potrubí - do jímky                                                                |
| Vnitřní plynovod            | chybí                                                                                      |
| Ohřev teplé vody            | centrální ohřev teplé vody                                                                 |
| Vybavení kuchyní            | základní kuch linka                                                                        |
| Vnitřní hygienická vybavení | sprchové kouty, wc                                                                         |
| Výtahy                      | chybí                                                                                      |
| Ostatní                     |                                                                                            |

|                                  |                                   |                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha                 | [m <sup>2</sup> ]                 | 2 117             |
| Obestavěný prostor               | [m <sup>3</sup> ]                 | 12 384,45         |
| Jednotková cena (JC)             | [Kč/m <sup>3</sup> ]              | 4 740             |
| Počet podzem./nadm. podlaží      |                                   | 0 / 1             |
| Podlahová plocha obytná/nebytová | [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ] | 309,88 / 1 737,42 |
| Rozestavěnost                    | %                                 | 100,00            |
| Reprodukční hodnota (RC)         | Kč                                | 58 702 293        |
| Stáří                            | roků                              | 2                 |
| Další životnost                  | roků                              | 98                |
| Opotřebení                       | %                                 | 2,00              |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>        | <b>Kč</b>                         | <b>57 528 247</b> |

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pravidelný soubor pozemků v jednotném funkčním celku s objektem haly. Pozemek je v současném stavu zasíťovaný, resp. zainvestovaný (V, E, zpevněné komunikace, oplocení) Kanalizace je řešena do vlastní jímky. Bez plynu.

Pozemek je rovinatý přibližně obdélníkového tvaru. Je přístupný po veřejné komunikaci ve vlastnictví obce. Příjezdová komunikace je jednosměrná z původních betonových panelů.

Kapacita parkoviště pro zaměstnance je přibližně 18 OA.

## Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V dané lokalitě (v okruhu do 25 km) se nabízejí obdobné zainvestované, nebo částečně zainvestované pozemkové celky s možností výstavby komerčních objektů a areálů v cenovém intervalu 980 – 1485 CZK/m<sup>2</sup>. Jednotková cena byla volena ve střední části cenového intervalu v úrovni 1250 CZK/m<sup>2</sup> v současném stavu.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), lokální občanské vybavenosti, dostatečnému množství zeleně v okolí, budoucímu předpokladu urbanisticky nestabilního okolí, atp.

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Parcela č. | Výměra         | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | m <sup>2</sup> | Kč                     | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>     | Kč/m <sup>2</sup> |
| <p>Realizovaná cena</p> <p>V-4917/2021-704 ( LISTINY )podání:18.6.2021</p> <p>cena:10 709 550 Kč</p> <p>LV: 3573</p> <p>katastr. pracoviště: Břeclav (704)</p> <p>STAVBA: budova bez č.p., Mikulov, okr. Břeclav (4 roky a starší)</p> <p>PARCELA: st.6172, kú: Mikulov na Moravě (189 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)</p> <p>PARCELA: 6179/1, kú: Mikulov na Moravě (7 744 m2, Ostatní plochy)</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - - 1,00; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - korekce historické ceny - 1,10</p>                                                                                                                                                                                                                                                    | 6179/1     | 7 933          | 10 709 550             | 1 350,00          | 1,10               | 1 485,00          |
| <p>Prodej komerčního pozemku 2 532 m2 - Šakvice, okres Břeclav</p> <p>komerční pozemky v obci Šakvice o celkové výměře 2.532m2.</p> <p>Pozemky se dle Územního plánu nachází v lokalitě VS - plochy výrobní smíšené (zemědělství, lehká výroba, skladování administrativa atd.).</p> <p>Nepřípustné je využití pro fve nebo siláže.</p> <p>Přes areál JZD vede k pozemkům příjezdová asfaltová cesta. V areálu jsou firmy: stolařství, výroby, vinařská hala, výroba rostlin a veřejného osvětlení. Další přístup k pozemkům je pak od ČOV spodní částí podél zemědělských pozemků.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - Nabídka RK - 0,90; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - horší lokalita - 1,10; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - nezasíťovaný pozemek - 1,15; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00</p>                                         |            | 2 532          | 2 185 000              | 862,95            | 1,14               | 982,47            |
| <p>Prodej komerčního pozemku 2 560 m2 - Milovice, okres Břeclav</p> <p>cca 2560 m2 v žádané lokalitě s exkluzivní polohou v blízkosti Dolní nádrže Nové Mlýny. Hlavní využití</p> <p>nabízené části pozemku je dle platného územního plánu: stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, přípustná je mimo jiné také výstavba garáží, nebo fotovoltaické elektrárny. Přístup je ze silnice II. třídy č. 421 směr Mikulov. Pozemek o uliční šíři 45 m vybízí k realizaci smělých podnikatelských plánů v krásném prostředí pod Pavlovskými vrchy s výhledem na jejich dominanty. Pozemek má ideální strategickou polohu pro podnikání 7 km od Mikulova, 12 km od hranic s Rakouskem, 9 km od Lednice a 3 km od Pavlova. Inženýrské sítě v těsné blízkosti díky nedaleké zástavbě.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - Nabídka RK - 0,90; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění</p> |            | 2 560          | 3 840 000              | 1 500,00          | 0,90               | 1 350,00          |



pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00

**Průměrná jednotková cena**

**1 272,49 Kč/m<sup>2</sup>**

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl               | Celková cena<br>pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| ostatní plocha                 | 6996       | 2 926                    | 1 250                                | 1 / 1                          | 3 657 500                  |
| zastavěná plocha a nádvoří     | 6997       | 2 117                    | 1 250                                | 1 / 1                          | 2 646 250                  |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>5 043</b>             |                                      | <b>Hodnota pozemků celkem:</b> | <b>6 303 750</b>           |

## Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Užitná<br>plocha | Pozemek        | Dispozice | Požadovaná<br>cena | Jednotková<br>cena | Koeficient<br>zdroje<br>ceny | Upravená cena                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------|--------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K <sub>zc</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup> |           | Kč                 | Kč/m <sup>2</sup>  | K <sub>zc</sub>              | Foto<br>Kč/m <sup>2</sup>                                                                       |
| Božice, okres Znojmo<br><br>Prodej výrobní haly, prostoru 477 m <sup>2</sup> , Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji výrobní areál 477m <sup>2</sup> , postavený na pozemcích o výměře 4.527m <sup>2</sup> . Je zde možnost přistavět další budovy. Stavba byla zkolaudována v roce 1998 jako míchárna krmných směsí a se skládá ze 3 kanceláří, sociálního zázemí, výrobní haly a skladu, chodníků a zpevněných ploch. Územní plán definuje určení jako SV - smíšené plochy výrobní.<br><br>Polohou může tento areál vyhovovat nejen zájemcům ze Znojma a okolí, ale také lidem z Hrušovan nad Jevišovkou. Výhodou může být také blízkost hlavní silnice Brno - Znojmo.<br><br>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK;                                                                               | 477,00           | 0              | jiná      | 15 000 000         | 31 447             | 0,90                         | 28 302<br>   |
| Hradecká, Brno<br><br>Prodej skladového prostoru 695 m <sup>2</sup> , novostavbu podnikatelského boxu v novém podnikatelském areálu A1 Park v Lelekovicích u Brna. Areál je výbornou adresou pro firmy hledající vysoký standard ve společenství úspěšných firem. Objekt je vhodný pro společnost hledající prostory pro showroom, obchod, sklad a kancelářské zázemí. Výborné dopravní spojení autem, zastávka MHD i vlaku.<br>Celková výměra boxu 695 m <sup>2</sup><br>Showroom 75,9 m <sup>2</sup> , hala 512,3 m <sup>2</sup> (výška 7,5 metru)<br>Kanceláře 91,8 m <sup>2</sup> , zázemí 14,9 m <sup>2</sup><br>V ceně 3 parkovací místa přímo před objektem.<br>Vybavení a standardy na vyžádání.<br><br>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK; Lokalita - lepší lokalita; Velikost objektu - menší výměra; | 695,00           | 0              | jiná      | 33 360 000         | 48 000             | 0,70                         | 33 600<br> |
| Nedvědice, okres Brno-venkov<br><br>Prodej výrobní haly, prostoru 1 382 m <sup>2</sup> , ke koupi výrobně/skladovou halu v Rybářském areálu Nedvědice, na okraji městyse Nedvědice. Hala kolaudovaná v roce 2017 je dvoupodlažní, sloužila k odchovu ryb. Venkovní manipulační plocha cca 2 600 m <sup>2</sup> . V hale je umístěna technologie pro odchov ryb, která bude odstraněna, případně je možné jednat o jejím odkupu. Vhodné pro drobnou výrobu a skladování, chov ryb. Je schválena instalace FVE na střeše haly.<br>Možnost rozšíření o další pozemky v areálu za cenu 500 Kč/m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                | 1 382,00         | 0              |           | 27 000 000         | 19 537             | 1,20                         | 23 444<br> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |                             |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <p>Celková výměra pozemků cca 3 300 m<sup>2</sup> (přesná výměra bude určena na základě geometrického plánu).</p> <p>Celková užitná plocha haly 1382 m<sup>2</sup>, nosnost podlah 2 000 kg/m<sup>2</sup>.</p> <p>Kancelářské a sociální zázemí.</p> <p>Areál je oplocený, přístup 24/7, obsluha kamionem.</p> <p>Inženýrské sítě elektřina, vlastní studna, odpadní jímka.</p> <p>Hala není vytápěna.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK; Provedení a vybavení - horší tech. stav;</p> |                                |                             |                      |
| Užitná plocha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 047,30 m <sup>2</sup>        |                             |                      |
| Minimální jednotková cena:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 23 444 Kč/m <sup>2</sup>       | Minimální cena:             | 47 996 901 Kč        |
| Průměrná jednotková cena:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 28 449 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena:              | 58 243 638 Kč        |
| Maximální jednotková cena:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 33 600 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena:             | 68 789 280 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>27 000 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota:</b> | <b>55 277 100 Kč</b> |

## Analýza tržního nájemného

Analýza obvyklého nájemného obdobných nemovitých věcí s obdobným využitím v daném okolí provedená v okolí Brna a okolí Mikulova. Brno je od Mikulova vzdáleno přibližně 60 km jednu hodinu jízdy autem. Ke dni ocenění není dostatek srovnatelných skladových a výrobních hal a areálů v takovém provedení a takovém technickém stavu jako je oceňovaná nemovitá věc. Odhadce použil širší okruh a do analýzy zahrnul vzorky i v horším technickém stavu a menší nebo větší rozloze. Odhadce konstatuje, že v daném okolí je nedostatek volných skladových a výrobních ploch a předpokládá že je zde poptávka i ze strany investorů z Rakouska. Vídeň je od Mikulova vzdálená rovněž cca 60 min jízdy.

Stavem a vybavením nejlépe, oceňované nemovité věci, odpovídají vzorky z analýzy číslo 2 a 6. Jedná se o nové skladovací haly vytápěné s možností příjezdu nákladních aut. Viz. příloha.

### Výnosy z provozních prostor

| Název                                                                                         | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Měsíční nájem<br>[Kč] | Nájemné<br>[Kč/rok] | Nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 2) Pronájem skladového prostoru 500 m <sup>2</sup> - Vídeňská, Pohořelice                     | 500,00                      | 112 138,00            | 1 345 656,00        | 2 691,31                          |
| 3) Pronájem skladového prostoru 1 464 m <sup>2</sup> - Holubice, okres Vyškov                 | 1 464,00                    | 242 622,00            | 2 911 464,00        | 1 988,70                          |
| 4) Pronájem skladového prostoru 2 304 m <sup>2</sup> - Brno - Slatina, okres Brno-město       | 2 304,00                    | 225 792,00            | 2 709 504,00        | 1 176,00                          |
| 5) Pronájem skladového prostoru 1 200 m <sup>2</sup> - Brno - Brno-Bosonohy, okres Brno-město | 1 200,00                    | 200 000,00            | 2 400 000,00        | 2 000,00                          |
| 6) Pronájem skladového prostoru 681 m <sup>2</sup> - Kulkova, Brno - Maloměřice               | 681,00                      | 146 000,00            | 1 752 000,00        | 2 572,69                          |
| 7) Komerční nemovitost k pronájmu v Hagenbrunn - Hagenbrunn blízko Vídně<br>remax.at 6.971EUR | 617,00                      | 160 000,00            | 1 920 000,00        | 3 111,83                          |
| <b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>                                           |                             |                       |                     | <b>2 257,00</b>                   |

## Výpočet výnosové hodnoty

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                                | plocha - účel    | podlaží | podlahová plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] |
|-----------------------------------|------------------|---------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1.                                | Výrobní prostory | 1.NP    | 2 047,30                              | 2 300                             | 392 399             | 4 708 790         |
| 2.                                | Ostatní prostory | Parking | 18,00                                 | 9 000                             | 13 500              | 162 000           |
| <b>Hrubý výnos za rok celkem:</b> |                  |         |                                       |                                   |                     | <b>4 870 790</b>  |

| <b>Výnosy (za rok)</b>                                          |         |                          |                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|------------------|
| Podlahová plocha stavby                                         | PP      | m <sup>2</sup>           | 2 065            |
| Dosažitelné průměrné jednotkové roční nájemné za m <sup>2</sup> | Nj      | Kč/(m <sup>2</sup> *rok) | 2 358            |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                                 | Nj * PP | Kč/rok                   | 4 870 790        |
| Odborný odhad možné ztráty příjmů                               |         | %                        | 95 %             |
| Upravené výnosy celkem                                          | Hv      | Kč/rok                   | <b>4 627 251</b> |

| <b>Náklady (za rok)</b>        |             |        |                |
|--------------------------------|-------------|--------|----------------|
| Daň z nemovité věci            |             | Kč/rok | 21 170         |
| Daň z pozemku                  |             | Kč/rok | 658            |
| Pojištění                      |             | Kč/rok | 94 172         |
| Opravy a údržba                | 0.50 % z RC | Kč/rok | 293 511        |
| Správa nemovitosti             |             | Kč/rok | 40 000         |
| Ostatní náklady                |             | Kč/rok | 24 000         |
| Obhospodařovací náklady celkem | ON          | Kč/rok | <b>473 511</b> |

| <b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>                          |                          |           |                   |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------|
| Čistý roční výnos                                                  | $\check{C}_v = H_v - ON$ | Kč/rok    | 4 153 739         |
| Poměr hrubého a čistého výnosu                                     | $\check{C}_v / H_v$      | %         | 100,00            |
| Výnosová míra nemovitosti:                                         | r                        | %         | 7,25              |
| Ekonomická životnost stavby do modernizace                         | n                        | let       | 40                |
| <b>Ekonomické charakteristiky získané řešením iterační rovnice</b> |                          |           |                   |
| Podíl čistého zisku sníženého o amortizaci stavby k hrubému zisku  | W                        | %         | 93,27             |
| Procentuelní podíl VHpoz (pozemku a rez. stavby) k VHnem           | PRN                      | %         | 6,28              |
| Procentuelní podíl hodnoty rezidua k HP                            | PHR                      | %         | 6,73              |
| Procentuelní podíl samotné hodnoty zastavěného pozemku             | PPN                      | %         | 5,85              |
| <b>Stanovení výnosové hodnoty</b>                                  |                          |           |                   |
| Zásobitel                                                          | Z                        |           | 12,954            |
| Výnosová hodnota celku                                             | VHnem                    | Kč        | 53 808 000        |
| Hodnota pozemku a rezidua stavby (budoucí hodnota)                 | $HP = PRN * VHnem$       | Kč        | 3 378 000         |
| Hodnota pozemku a rezidua stavby (současná hodnota)                | $HP_P = HP / (1 + r)^n$  | Kč        | 205 000           |
| <b>Výnosová hodnota celku</b>                                      |                          | <b>Kč</b> | <b>54 013 000</b> |
| Hodnota pozemku (zast. stavbou)                                    | $HP * (1 - PHR)$         | Kč        | 3 150 000         |
| Hodnota rezidua stavby                                             | $HP * PHR$               | Kč        | 227 000           |
| Čistý výnos připadající na zastavěný pozemek                       | CVpoz                    | Kč        | 227 326           |

| <b>Závěrečná analýza</b>                 |                   |           |                  |         |
|------------------------------------------|-------------------|-----------|------------------|---------|
| Hodnota pozemku/ů zast. stavbou          | 3 150 000         | Kč        | absol. hodnota   | 5,53 %  |
| Hodnota pozemku/ů zast. stavbou současná | 205 000           | Kč        | současná hodnota | 0,38 %  |
| Hodnota stavby/staveb v areálu           | 53 808 000        | Kč        | současná hodnota | 94,47 % |
| <b>Výnosová hodnota</b>                  | <b>54 013 000</b> | <b>Kč</b> |                  |         |

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Kupní smlouva - návrh

Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Předmět ocenění nebude obchodován a bude sloužit jako předmět zajištění úvěru.

Původní nabývací titul nebyl odhadci předložen.

### **Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy**

Tržní hodnotou se pro účely tohoto ocenění rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto ocenění rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Porovnávací metoda pro současný stav byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovitě, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých pro současný stav po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě se nabízejí obdobné výrobně obchodně skladovací areály, nebo obdobně využitelné nemovitosti po částečné nebo kompletní modernizaci v cenovém intervalu 23 – 33 tis. CZK/m<sup>2</sup>. Jednotková cena byla volena ve střední části cenového intervalu v úrovni 27.000 CZK/m<sup>2</sup> vzhledem k uvažovanému stavebně-technickému stavu, potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), situování v okrajové části obce s výbornou dostupností, dostupností Brna a Rakouska, velikosti pozemkového zázemí se zpevněnými plochami, atp.

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, konstrukční systém objektu, užitnou plochu, dispozici a stavebně-technický stav co nejbližší k oceňovanému objektu. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří a v rámci realizovaných transakcí není v současné době dostatečné množství nových resp. nově postavených výrobně-skladovacích hal, je v porovnávací analýze uvažováno s realitními nabídkami obdobně využitelných areálů a objektů ze širšího okolí, s obdobnou dostupností spádových center oblasti, v obdobně velkých a vybavených obcích, příp. s obdobnou dostupností páteřních komunikací v osobním vlastnictví a srovnatelnou okolní vybaveností a pozemkovým zázemím. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

**Současná porovnávací hodnota oceňované věci nemovitě je stanovena v úrovni**

**55 000 000 CZK**

Současná výnosová metoda ocenění pro obvyklé nájemné byla provedena pro jednotlivé segmenty ploch, které jsou komerčně uplatnitelné (započteny pouze GLA). Jednotkové ceny byly voleny na základě analýzy trhu v daném místě a čase. Jednotkové nájemy jsou voleny ve vrchní části cenových intervalů z titulu aktuálního stavu, lokality, velikosti a standardu objektu. Je zde také zohledněn nedostatek a zvýšená poptávka po obdobných objektech.

**Současná výnosová hodnota oceňované věci nemovité je stanovena na úrovni**

**54.000.000 CZK**

Současná tržní hodnota je odvozena na základě výnosové metody z titulu ryze komerčního určení předmětu ocenění s výnosovým potenciálem. Porovnávací metoda nemá v tomto případě dostatečnou vypovídací schopnost, a proto jí není v rámci ocenění dána žádná váha.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni**

**54.000.000 CZK.**

#### **Podmínky vhodnosti zástavy**

**Současný stav je platný za předpokladu že:**

1) Na věci nemovité, LV č. 5465 pro katastrální území Mikulov na Moravě v rozsahu předmětu ocenění nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu nebo vhodnost zajištění.

2) Tržní hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené a doložené klientem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 3 měsíce od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely úvěrového řízení pro úvěrující společnost Fingood dle metodiky ČBA.

#### **Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci**

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

|                                  | <b>Současný stav</b> | <b>Budoucí stav</b> |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota              | 55 277 100 Kč        | 0 Kč                |
| Výnosová hodnota                 | 54 013 000 Kč        | 0 Kč                |
| Věcná hodnota                    | 63 831 997 Kč        | 0 Kč                |
| <b>Tržní hodnota</b>             | <b>54 000 000 Kč</b> |                     |
| - z toho hodnota pozemku         | 6 303 750 Kč         | 0 Kč                |
| Minimální cena v rekonstrukci    | x                    |                     |
| Vklad investice do nemovité věci | 0 Kč                 | x                   |
| Reprodukční hodnota              | 58 702 293 Kč        | 0 Kč                |

### Silné stránky nemovité věci

- + novostavba
- + nízké náklady na vytápění vzhledem k tepelným čerpadlům
- + dobré tepelně izolační vlastnosti stavby
- + požární odolnost
- + potenciál rozvoje lokality

### Slabé stránky nemovité věci

- chybějící napojení na veřejnou kanalizaci

### Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha                                                                                                             | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5465 ze dne 4.4.2023                                                                   | 4                        |
| Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2023                                                                                       | 2                        |
| Fotodokumentace nemovité věci.                                                                                                | 4                        |
| Mapa oblasti.                                                                                                                 | 2                        |
| Územní plán.                                                                                                                  | 2                        |
| Analýza nájemného                                                                                                             | 2                        |
| Informace z realitních serverů a kanceláří                                                                                    |                          |
| Informace z internetových stránek <a href="http://www.mapy.cz">www.mapy.cz</a> , <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a> |                          |
| Informace sdělené při místním šetření.                                                                                        |                          |

### Koncesní listina

Koncesní listina evidenční číslo 310001/U2012/668/SLA na předmět podnikání „Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik“ vydaná Městskou částí Praha 1, odbor živnostenský, Praha 1 Vodičkova 18, č.j. UMCP1 005981/2012 ze dne 12.1.2012  
Jméno a příjmení: Ing. Petr Hrubý  
Identifikační číslo: 88 38 72 41  
Místo podnikání: Špotzova 31/121, Praha 6, 161 00  
Vznik oprávnění provozovat živnost: 11.1.2012

Zpracovatel ocenění tímto osvědčuje, že:

V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního hodnocení.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění 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 trhu 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 porovnaním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto ocenění rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto ocenění rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi

sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5465 ze dne 4.4.2023



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2023 11:05:49

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584649 Mikulov

Kat.území: 694193 Mikulov na Moravě

List vlastnictví: 5465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                             | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>PiCaSo s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smichov, 15000<br>Praha 5 | 28323149      |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití        | Způsob ochrany                                                 |
|--------------------|------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| 6996               | 2926       | ostatní plocha                | manipulační<br>plocha | chráněná krajinná<br>oblast - II.-<br>IV.zóna, ptačí<br>oblast |
| 6997               | 2117       | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       | chráněná krajinná<br>oblast - II.-<br>IV.zóna, ptačí<br>oblast |

Součástí je stavba: Mikulov, č.p. 1911, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 6997

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- osobní služebnost podle energetického zákona a smlouvy č. HO-014330054061/004 v rozsahu geometrického plánu č. 4159-20224/2019

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 6996

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. HO-014330054061/004 ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 10:00:00. Zápis proveden dne 13.06.2019.

V-3422/2019-704

Pořadí k 22.05.2019 10:00

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- osobní služebnost podle energetického zákona a smlouvy č. HO-014330056820/001 v rozsahu geometrického plánu č. 4203-20832/2019

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 6996

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. HO-014330056820/001 ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 12:00:00. Zápis proveden dne 07.01.2020.

V-8485/2019-704

Pořadí k 17.12.2019 12:00

#### o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2023 11:05:49

Okres: CZ0644 Břeclav  
Kat.území: 694193 Mikulov na Moravě

Obec: 584649 Mikulov  
List vlastnictví: 5465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 1 018 867 EUR ze Smlouvy o úvěru č. 2020006522  
Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 1 018 867 EUR, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.4.2040 v souladu s Článkem I., odst. 2), písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2020006525

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 6996, Parcela: 6997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020006525 ze dne 17.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 10:09:44. Zápis proveden dne 12.05.2020.

V-2071/2020-704

Pořadí k 20.04.2020 10:09

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, do výše 6 800 000 Kč, které budou vznikat nejpozději do 31.5.2040 v souladu s Rámcovou smlouvou č. 2020008843  
Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 6 800 000 Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 31.5.2040 v souladu s Článkem I., odst. 2), písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2020008846

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 6996, Parcela: 6997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020008846 ze dne 26.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:38:17. Zápis proveden dne 23.06.2020.

V-2999/2020-704

Pořadí k 01.06.2020 11:38

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 10:00:00. Zápis proveden dne 28.06.2016.

V-4575/2016-704

Pro: PiCaSo s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha RČ/IČO: 28323149  
5

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.  
strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2023 11:05:49

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584649 Mikulov

Kat.území: 694193 Mikulov na Moravě

List vlastnictví: 5465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.04.2023 11:05:50

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Zajícová Lenka

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

1412/2023-703

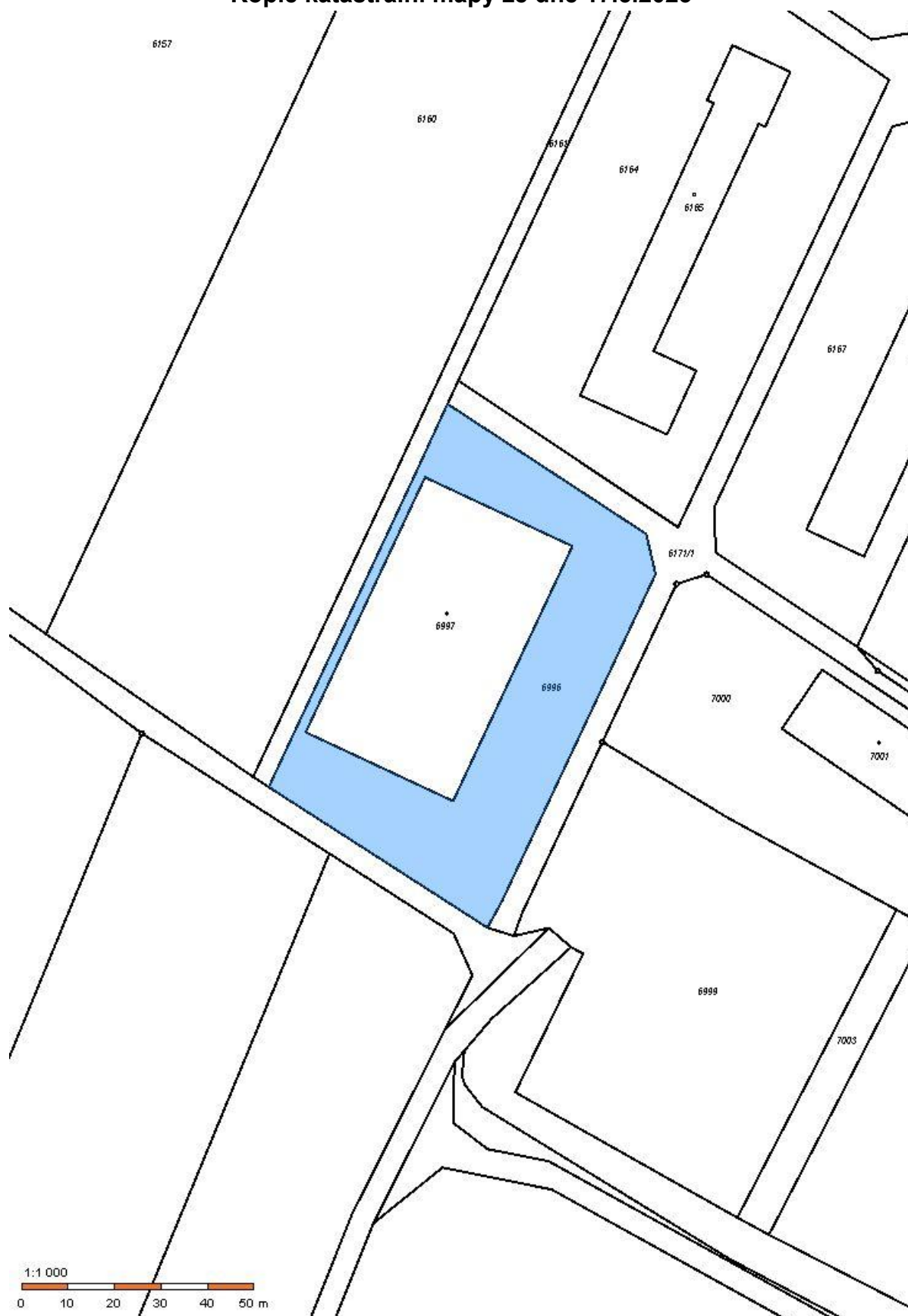
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Správní jednání ve výši .....  
uhrazen v hotovosti / na zvláštní účel  
dne .....

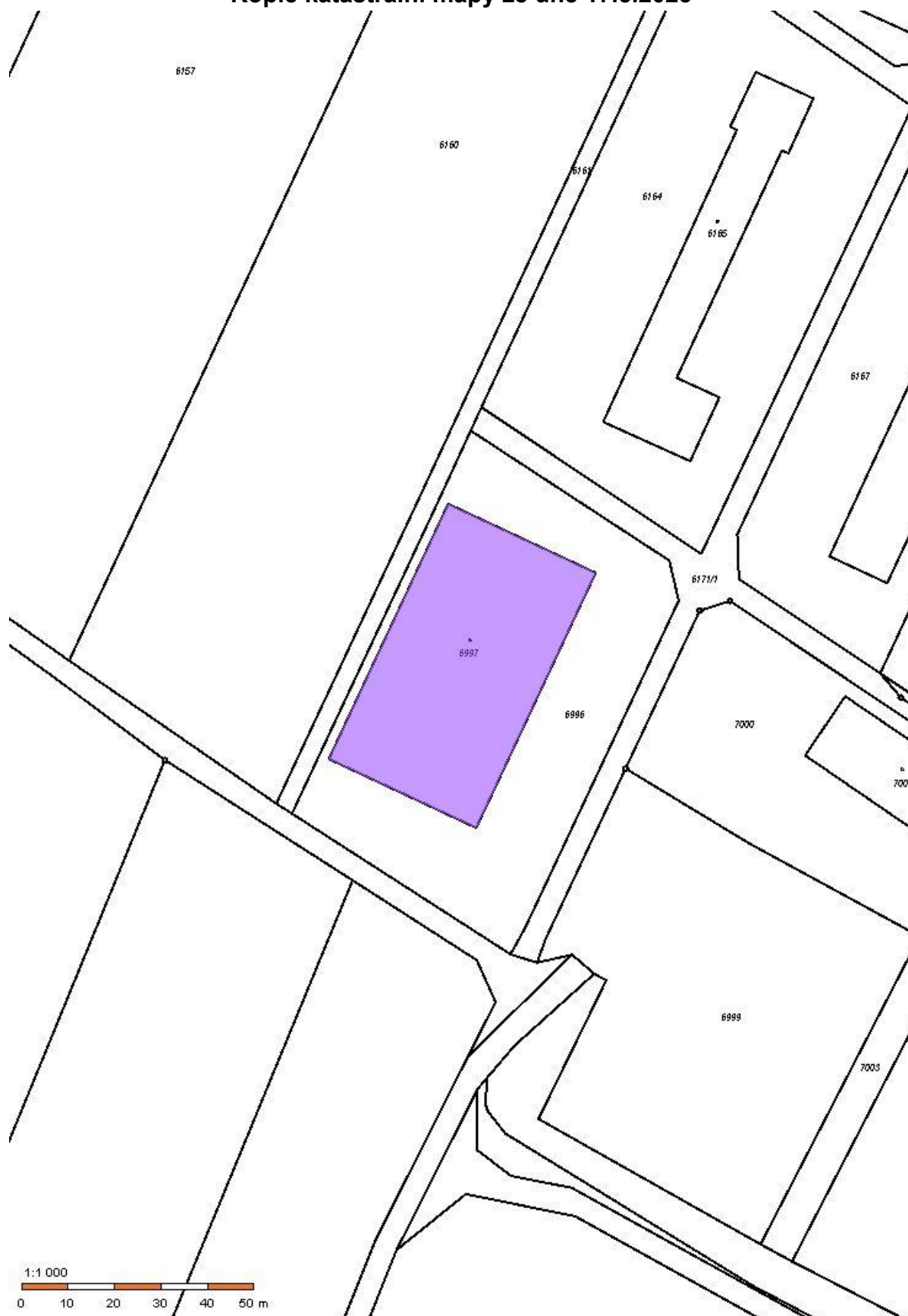


Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2023

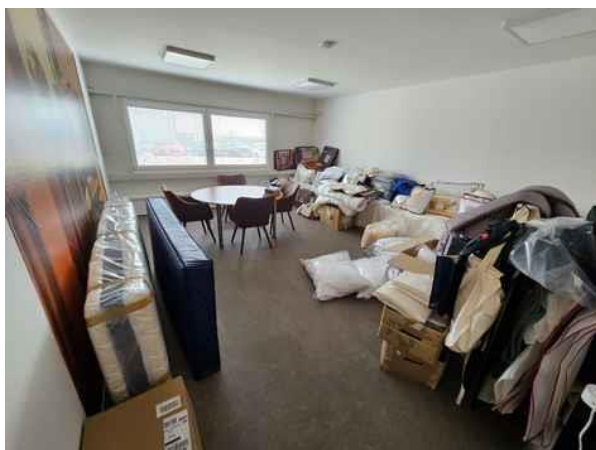


Pozemek p.č. 6996 v k.ú. 694193

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2023



Pozemek p.č. 6997 v k.ú. 694193



showroom



vstupní chodba



zázemí pro zaměstnance



zázemí pro zaměstnance



zázemí pro zaměstnance



zázemí pro zaměstnance



kancelář



Výrobní prostory



Výrobní prostory



tech. místnost



Výrobní prostory



Výrobní prostory



Výrobní prostory



Výrobní prostory



Výrobní prostory



skladovací prostory



skladovací prostory



skladovací prostory



pozemkové zázemí



pozemkové zázemí



pozemkové zázemí

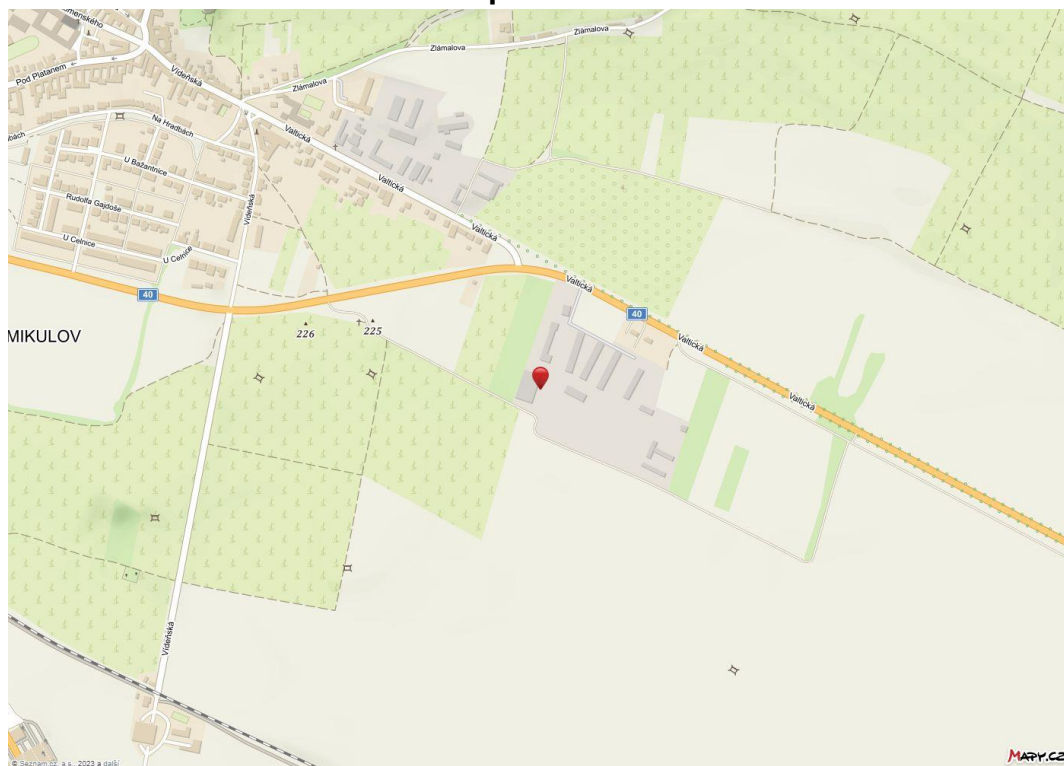


pozemkové zázemí

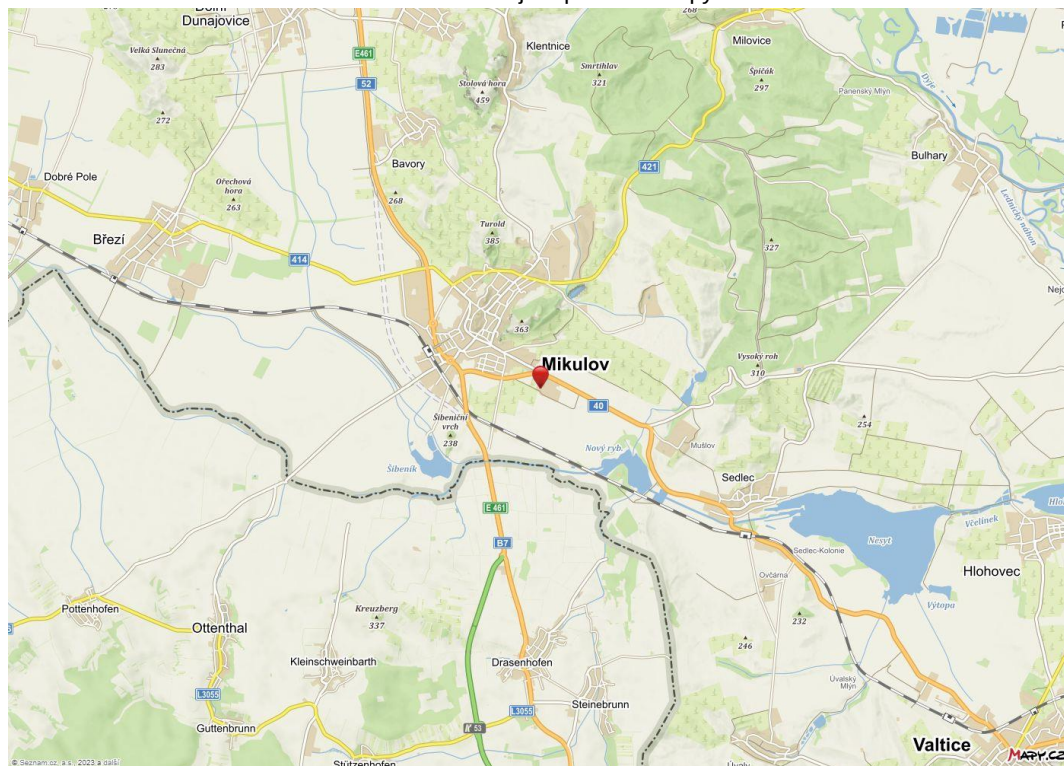


pozemkové zázemí

## Mapa oblasti



Bližší okolí - zdroj: <http://www.mapy.cz>



Širší okolí - zdroj: <http://www.mapy.cz>

## Mapa oblasti

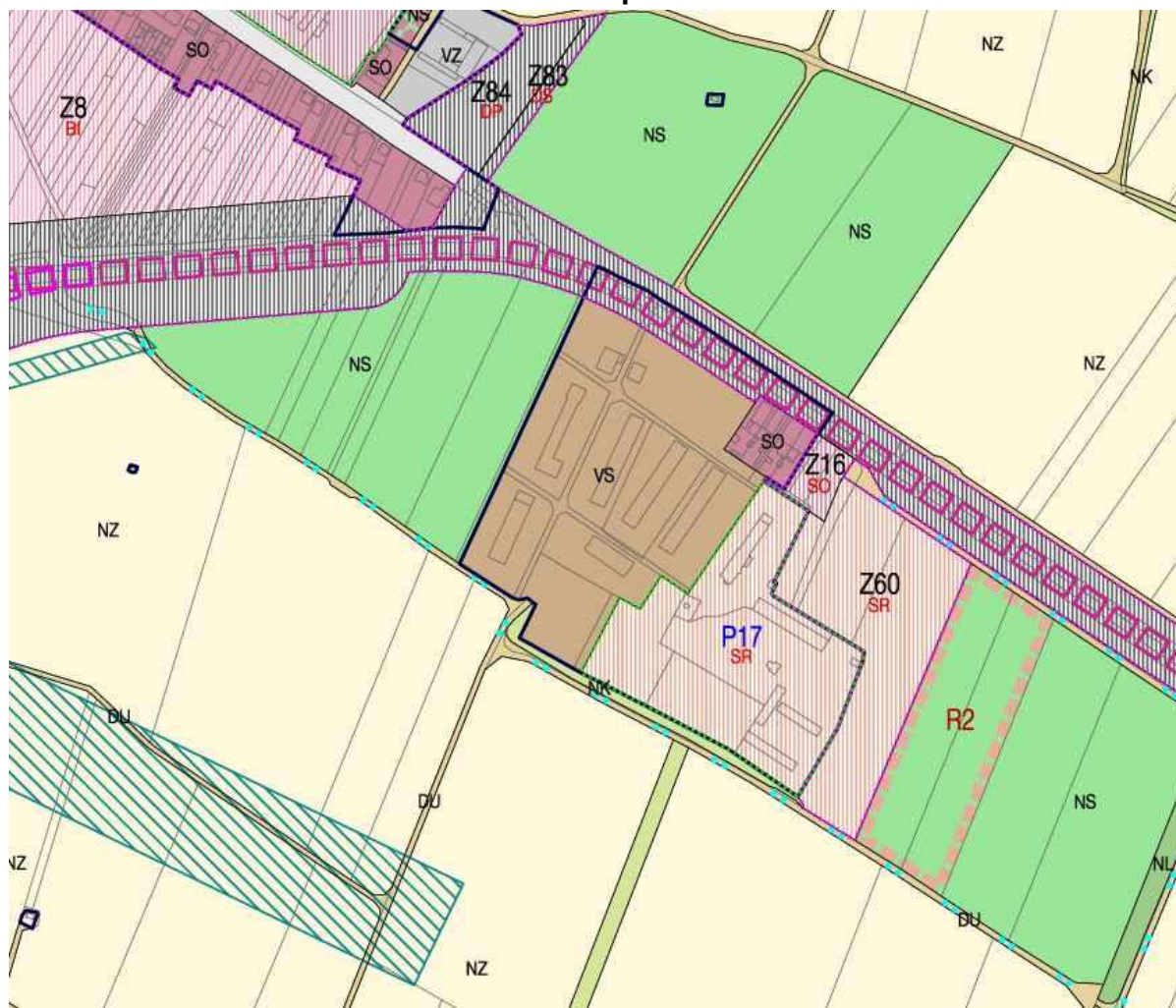


Bližší okolí - zdroj: <http://www.mapy.cz>



Širší okolí - zdroj: <http://www.mapy.cz>

## Územní plán.



| URBANISTICKÁ KONCEPCE + KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY                               |                                                                                                                              |                                |                |                   |                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ                                               |                                                                                                                              |                                |                |                   |                                                                                                                                |
| EMNÍ<br>ERVY                                                                      |  hranice ploch s rozdílným způsobem využití | STABILIZOVANÉ<br>PLOCHY        | PLOCHY<br>ZMĚN | ÚZEMNÍ<br>REZERVY |  hranice ploch s rozdílným způsobem využití |
| TNÉ                                                                               |                                                                                                                              | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ         |                |                   |                                                                                                                                |
|                                                                                   | BYDLENÍ - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ                                                                                                  | VS                             | VS             |                   |                                                                                                                                |
|  | BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ                                                                                                     | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ     |                |                   |                                                                                                                                |
|                                                                                   |                                                                                                                              | VP                             | VP             |                   | PRŮMYSLOVÁ VÝROBA                                                                                                              |
|                                                                                   | BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH                                                                                                  | VZ                             |                |                   | ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA                                                                                                              |
|                                                                                   | BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH                                                                                                 | VF                             |                |                   | FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY                                                                                                       |
|                                                                                   |                                                                                                                              | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY |                |                   |                                                                                                                                |



## Pronájem skladového prostoru 500 m<sup>2</sup>

Vídeňská, Pohořelice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

### 112 138 Kč za měsíc (224 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



**MMO**  
neposkytna

Nechcete si pronajmát sklad s velkou plochou, ale zároveň chcete mít veškeré služby a čerpat výhody velkého skladu? Ve spolupráci se společností ČSAD Uherské Hradiště a.s. si Vám dovoluujeme nabídnout pronájem skladových prostor včetně veškerých logistických a distribučních služeb. Jedná se o zcela nový sklad o velikosti 4500 m<sup>2</sup> v CTParku v Pohořelicích, se 7 rampami a jedním přímým vjezdem. Z ramp je možné nakládat i dodávky. V tomto skladu Vám nabízíme prostor s plochou 500 m<sup>2</sup>. ČSADUH Vám zajistí skladování od 200 do 500 palet. Pro řízení skladových procesů používají vlastní WMS s možností se napojit na ERP zákazníka. Pro zrychlení a přesnost skladových operací používají čtečky čárových i QR kódů.

Sklady v Pohořelicích jsou strategickým místem pro distribuci jak po ČR, tak Slovensko, Rakousko a Maďarsko. Do těchto zemí jsou schopni nabídnout distribuci vlastním systémem v režimech D+1 (24 hod) až 2 (48 hod). Vedle logistických operací nabízí i služby Cross Docku, překládky zboží.

Potenciálním klientům poskytne společnost ČSAD Uherské Hradiště a.s. i individuální logistické a distribuční řešení na míru. S logistikou a distribucí mají dlouhodobé zkušenosti a patří mezi TOP

Věřím, že dokážu uspokojit i Vaše požadavky. V případě dlouhodobého spolupráce jsou schopni skladovat i ADR zboží, jako jsou minerální oleje, hořlaviny a jiné kapaliny zejména pro automobilový průmysl.

Měsíční náklady spojené s pronájmem činí 112.138,00 Kč bez DPH. V ceně je zahrnuto nájemné a služby (energie, úklid, údržba skladu, údržba komunikací v létě a zimě). Manipulační poplatek za 1 EUR paletu činí 38 Kč. Prostor je k dispozici od 1/2023.

|                  |                            |                               |                                  |
|------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena:    | 112 138 Kč za měsíc        | Stav objektu:                 | Velmi dobrý                      |
| Cena za m²:      | 224 Kč                     | Typ domu:                     | Přízemní                         |
| Poznámka k ceně: | + provize 112.138 Kč + DPH | Užitná plocha:                | 500 m²                           |
| ID zakázky:      | 05429297                   | Datum nastěhování:            | ihned                            |
| Aktualizace:     | 20.12.2022                 | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Stavba:          | Montovaná                  | Výtaž:                        | ✗                                |

## Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

## Občanská vybavenost Nové

**Nejbližší**

Oprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékárň

Volný čas

|              |                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|
| Večerka:     | COOP - Jednota, spořitelni družstvo v ... (699 m) |
| Hřiště:      | Částecké hřiště Videnšus (528 m)                  |
| Hospoda:     | Hospična U Kašpárků (804 m)                       |
| Cukrárna:    | Čukrárna Marta (889 m)                            |
| Veterinář:   | MVDr. Hynek Škoda (1050 m)                        |
| Restaurace:  | Restaurace Le Café (822 m)                        |
| Lékárna:     | Lékárna Cymex (1081 m)                            |
| Bankomat:    | Platbomat České spořitelny (722 m)                |
| Školka:      | MŠ Pohoděnice (598 m)                             |
| Bus MHD:     | Pohoděnice, průmyslová zóna jih (208 m)           |
| Škola:       | ZŠ Pohoděnice (877 m)                             |
| Pošta:       | Pošta Pohoděnice - Česká pošta, s.p. (1133 m)     |
| Sportoviště: | Pétanque Pohoděnice (623 m)                       |