

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 959/01/2019

o ceně

obvyklé pozemků a staveb výrobního areálu ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o., zapsaných na listu vlastnictví č. 5588 pro katastrální území Poruba u Orlové, obec Orlová u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná



Objednavatel znaleckého posudku: Mgr. Petr Neumann - insolvenční správce,
Jungmannova 733/6, 110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Zjištění nákladové ceny a možné prodejní ceny, ceny obvyklé pozemků a staveb pro účely
exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb.,
č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,
č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky
MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.,
č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 5.1.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Benda
Kasárenská 2/489
735 35 Horní Suchá
telefon: +420 731 589 221

Počet stran: 42 včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Horní Suché 11.1.2019

Seznam příloh

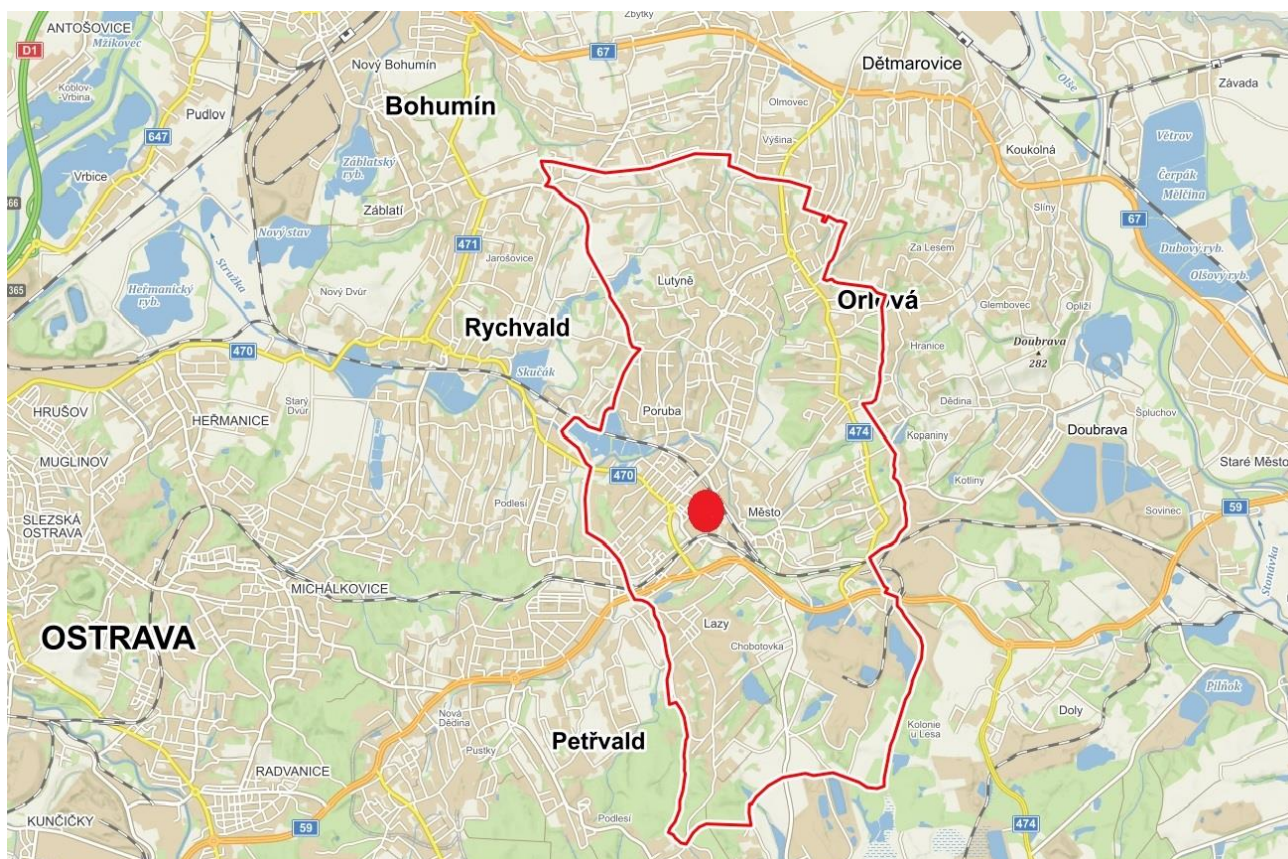
Fotodokumentace	3
Výpis z KN, z LV č. 5588	5
Kopie katastrální mapy	1
Celkový situační výkres stavby	1
Situace katastrální s inž.sítěmi	1
Údaje o stavbách	2
Dohoda o souhlasu s umístěním stavby	2
Geometrický plán č. 2588-10/2017	3
Faktor nevyužívání areálu	1
Srovnatelné pozemky	4
Náklady na likvidaci stavebního odpadu	1
	24

Znalecká doložka

ÚVOD:

- I. Na základě požadavku objednavatele bude zjišťována **věcná hodnota** staveb, inženýrských sítí, venkovních úprav oceňovaného areálu a to nákladovým způsobem
- II. Dále bude zjišťována možná prodejní cena – **cena obvyklá** pozemků, staveb a dalších nemovitostí shledaných v areálu při prohlídce konané dne 14.11.2018 a to srovnávacím způsobem. (Celý areál, ani jeho části nejsou již delší dobu vlastníkem využívány, pronajímány, nevytvářejí žádné výnosy pro stanovení reálné výnosové hodnoty).
- III. Takto zjištěná cena obvyklá bude v rekapitulaci rozdělena na:
 - 1) celkovou cenu všech staveb a pozemků zapsaných na LV č. 5588 a shledaných při prohlídce nemovitosti
 - 2) samostatně stanovenou cenu pozemků parc.č. 606, 610/1, 610/27, 610/28 a staveb s příslušenstvím, které se na těchto pozemcích nacházejí a které jsou součástí zástavy pro ČSOB,a.s.
 - 3) samostatně stanovenou cenu pozemků parc.č. 601, 604/6 a 609 a stavby budovy garáží nezapsané v KN, které nemá ČSOB,a.s. v zástavě

MAPA POLOHY



A. NÁLEZ**1. Znalecký úkol**

Zjištění možné prodejní ceny, ceny obvyklé pozemků a staveb ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o., zapsaných na LV č. 5588 pro katastrální území Poruba u Orlové, obec Orlová

I. NÁKLADOVÁ CENA NEMOVITOSTI**2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Areál Agnus Solutions, s.r.o.
 Adresa předmětu ocenění: Závodní 1415
 735 11 Orlová - Poruba
 LV: 5588
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Karviná
 Obec: Orlová
 Katastrální území: Poruba u Orlové
 Počet obyvatel: 29 109
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **503,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{418,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2018 za přítomnosti insolvenčního správce Mgr. Petra Neumanna, tech. pracovníků MěÚ. Orlová a zástupce útvaru oceňování majetku ČSOB,a.s.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

4.1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí, z listu vlastnictví č. 5588 pro katastrální území Poruba u Orlové, obec Orlová, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná k datu 15.5.2018.

4.2. Situační podklady

- Mapa polohy
- Kopie katastrální mapy - dálkový přístup
- Mapa ÚP města Orlová
- Geometrický plán č. 2588-10/2017 ze dne 13.9.2017
- Celkový situační výkres stavby z 04/2017
- Situace katastrální s inženýrskými sítěmi z 04/2017

4.3. Doklady o nabytí

- nebyly předloženy
- Dle předloženého LV č. 5588 ze dne 28.12.2017 je nabývacím titulem Smlouva kupní ze dne 14.6.2016, právní účinky zápisu ke dni 24.6.2016 V-3991/2016-803
- Smlouva kupní ze dne 31.10.2016, právní účinky zápisu ke dni 3.11.2016 V-6919/2016-803 pro Agnus Solutions s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3
- Směnná smlouva ze dne 7.9.2017, Dodatek ke směnné smlouvě č. 1 ze dne 11.9.2017. (Převod pozemků, který tato smlouva řeší nebyl realizován)

4.4. Projektové podklady

- nebyly předloženy
- Stavební úřad MěÚ Orlová archivuje *zjednodušenou projektovou dokumentaci* areálu Agnus Solutions, s.r.o. na ul. Závodní v Orlové, kterou vypracoval Atelier Sikora, spol. s r.o., 28.října č.84, 702 00 Ostrava, v 04/2017.
- Znalec nahlédl do této PD, pořídil několik situačních podkladů a výpisů z technické zprávy a při následném zjišťování ceny bude z těchto podkladů vycházet.

4.5. Doklady o stáří a době užívání

- kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo
- konzultace s pracovníkem stavebního úřadu MěÚ Orlová, techn. zpráva zjednodušené PD

4.4. Ostatní podklady

- odborné podklady pro oceňování nemovitostí
- prohlášení insolvenčního správce
- skutečnosti zjištěné při místním šetření znalce dne 14.11.2018
- náhled do platného ÚP města Orlová
- konzultace s pracovníkem útvaru oceňování majetku banky ČSOB, a.s.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník staveb: **Agnus Solutions, s.r.o.**, IČO: 03104303,
Kubelíkova 1224/42, 13000 Praha, vlastnictví: výlučné

Vlastník pozemků: **Agnus Solutions, s.r.o.**, IČO: 03104303,
Kubelíkova 1224/42, 13000 Praha, vlastnictví: výlučné

a) Na předloženém LV č. 5588 ze dne 15.5.2018 je zapsáno Zástavní právo smluvní pro ČSOB,a.s. a to na pozemky parc.č. 606, 610/1, 610/27, 610/28 a stavby které se na těchto pozemcích nacházejí.

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č 1869/16/5627 ze dne 31.10.2016, právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016

b) Na předloženém LV č. 5588 ze dne 15.5.2018 je zapsáno

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EWX-01060/2017 - 005 (36EXE 3341/2017) ze dne 3.11.2017, právní účinky zápisu ke dni 20.11.2017

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, povinný Agnus Solutions s.r.o. IČ 3104303

Parcela: 601

Parcela: 604/6,

Parcela: 606

Parcela: 609

Parcela: 610/1

143 EX-01060/2017-041, Exekutorský úřad Frýdek-Místek, soudní exekutor JUDr.Jiří Trojanovský, LLM ze dne 20.11.2017, Právní účinky zápisu ke dni 20.11.2017.

Zahájení exekuce:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.Pavla Fučíková 024 Ex-1253/2017 -26 ze dne 11.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2018. Zápis proveden dne 14.03.2018; uloženo na prac. Ostrava

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Agnus Solutions s.r.o., IČ:3104303

Parcela: 601

Parcela: 604/6

Parcela: 606

Parcela: 609

Parcela: 610/1

Parcela: 610/27

Parcela: 610/28

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 024 EX-1253/2017 -27 Exekutorský úřad Ostrava - soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková ze dne 11.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2018. Zápis proveden dne 14.03.2018; uloženo na prac. Karviná

c) Na předloženém LV č. 5588 ze dne 15.5.2018 jsou zapsána věcná břemena Služebností staršího data, v některých případech s povinnostmi k pozemku parc.č. 610/1, v některých případech s povinnostmi k pozemku parc.č. 604/6. K některým VB nebyly vyhotoveny příslušné geometrické plány.

Tato VB snižují hodnotu dotčených pozemků, nicméně bez možnosti určení trasy vedení a dimenzí příslušných sítí nelze tato VB reálně vyhodnotit. Vliv věcných břemen bude celkově zohledněn při stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace ani doklady o stáří staveb nebyly objednavatelem předloženy.

Stavební úřad MěÚ Orlová archivuje zjednodušenou projektovou dokumentaci areálu Agnus Solutions, s.r.o. na ul. Závodní v Orlové, kterou vypracoval Atelier Sikora, spol. s r.o., 28.října č.84, 702 00 Ostrava, v 04/2017.

Znalec nahlédl do této PD, pořídil několik situačních podkladů a výpisů z technické zprávy (viz příloha) a při následném zjišťování ceny nemovitosti bude také z těchto podkladů vycházet.

Dle stavu zjištěného při prohlídce nemovitosti se uvnitř areálu nachází stavba garáží, která stojí na pozemcích parc.č. 610/1 ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o. a na parc.č. 604/1 ve vlastnictví jiné právnické osoby - ROSH, a.s. Čestmírova 217/22, Nusle, 14000 Praha 4. Stavba garáží není zapsaná v KN.

Stavba zjevně náleží do vlastnictví spol. Agnus Solutions, s.r.o. (viz směnná smlouva v příloze).

Danou situaci řeší Směnná smlouva ze dne 7.9.2017 a Geometrický plán č. 2588-10/2017 ze dne 13.9.2017 (viz příloha). Tyto podklady dosud nebyly uplatněny pro zápis do KN.

Stavba garáží nezapsaná v KN je oceňována dle shledané skutečnosti.

Stáří staveb bylo konzultováno s pracovníky MěÚ Orlová a ve shodě s nálezem znalce lze konstatovat, že tyto byly postaveny v 1.pol. šedesátých let min.století a jejich stáří lze odhadnout na 55 r.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitosti se nacházejí ve městě **Orlová**, s počtem 29 108 obyv. Město Orlová leží v Moravskoslezském kraji mezi Ostravou (8 km) a Karvinou (10 km), v okrese Karviná. Součástí města jsou obce Lazy, Poruba a Horní Lutyně. Po územně správní reformě se Orlová stala městem s rozšířenou působností, pod správu města se tak dostalo město Petřvald a obce Dolní Lutyně a Doubrava. Ve městě jsou veškeré služby a infrastruktura.

Oceňované pozemky a stavby s příslušenstvím v majetku Agnus Solutions, s.r.o. leží na západním okraji obce, mezi ulicemi Závodní a Žofinská. Průjezdni pro MHD je ul. Slezská, zastávka MHD je od oceňovaného areálu vzdálená cca 1 km. Pozemky leží v rovinatém terénu na okraji obytné části města s hromadnou bytovou zástavbou. V lokalitě jsou zavedeny všechny inženýrské sítě kromě rozvodů zemního plynu. Podél a v ul. Závodní vede vodovod DN 100 mm, kanalizace DN 300 mm a vzdušné el.rozvody NN. Z mapových podkladů bylo dále zjištěno, že podél objektu administrativní budovy na parc.č. 606, na pozemku ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o. vede zemní kabel 6,3 KV. Uvnitř pozemku parc.č. 610/1 (vně areálu) a podél ul. Žofinská vedou vzdušné rozvody NN a přes pozemek parc.č. 604/6 a 610/1 v jihozápadní části areálu vede nadzemní trubní horkovod ČEZ - teplárenská, (pravděpodobně již dlouhodobě nefunkční).

Pozemek parc.č. 610/1 celou svou severovýchodní hranicí zasahuje až na vnější okraj **komunikace ul. Žofinská**, která v celé šíři leží na pozemku Agnus Solutions, s.r.o.

Znalec situaci ohledně komunikace ul. Žofinská konzultoval se správou majetku MěÚ Orlová:

Tato komunikace je zapsaná v pasportu ulic města Orlová jako místní komunikace, silnice 3. třídy, veřejně přístupná a je takto veřejností užívána. Technické služby města Orlová provádějí její správu a zimní údržbu.

Zřizovatelem komunikace na pozemku Agnus Solutions, s.r.o. tj. asfaltového povrchu vozovky vč. podkladních vrstev a obrubníků bylo v minulosti zřejmě město Orlová, které je také vlastníkem místních komunikací okolních ulic. *Pro veřejné městské komunikace ležící na pozemku jiného vlastníka není požadováno zřízení věcného břemene služebnosti.*

Tuto komunikaci (asfaltovou vozovku vč. podkladních vrstev a obrubníků) nelze považovat za majetek Agnus Solutions, s.r.o. a jako taková nebude oceňována.

V souladu s územním plánem je oceňovaný areál situovaný v lokalitě „VL” - výroba, skladování, lehký průmysl (jedná se o bývalý areál Služeb RPG pro rekonstrukce, opravy a údržbu bytového a nebytového fondu), která leží na jihovýchodním okraji lokality „BH”, bydlení hromadné. Ze severní a západní strany areál sousedí se sídlištěm bytových domů hromadného bydlení. (V nejbližším okolí se jedná o hromadné bydlení méně přizpůsobivých občanů). V místě je dostupná základní obč. vybavenost. Přístup po zpevněné komunikaci bez možnosti parkování.

8. Základní pojmy a metody ocenění

- I. **Nákladová cena - reprodukční cena, věcná hodnota nemovitosti** je zjišťována nákladovým způsobem a to stanovením reprodukční ceny podle současně platné vhl. o oceňování majetku s vyloučením koef. prodejnosti a po následném odpočtu opotřebení staveb dle jejich technického stavu.
- II. Dále je zjišťována možná prodejní cena - **cena obvyklá** (podle zák. č.151/1997 Sb., ve znění jeho novel) pozemků a všech budov s příslušenstvím a to srovnávacím způsobem. Nemovitost ani její části nejsou v současné době vlastníkem využívány, nejsou pronajímány, nemovitost nevytváří žádné výnosy pro stanovení reálné výnosové hodnoty. (Ani insolvenčnímu správci není známo, že by byla nemovitost v poslední době využívána).

9. Obsah znaleckého posudku

Budovy

1. Administrativní budova č.p.1415/331 na parc.č. 606
2. SO 01 Budova dílen a skladů s provoz.kancelářemi na parc.č. 610/28
3. SO 02 Budova dílen a skladů s hyg.zařízením na parc.č. 610/27
4. SO 03 Budova garáží nezapsaná v KN

Venkovní úpravy a inženýrské sítě

5. Plochy z betonu asfaltového
6. Oplocení podél ul. Závodní
7. Oplocení podél ul. Žofinská
8. Oplocení podél haly na parc.č. 610/27
9. Přípojka vody
10. Přípojka kanalizace
11. Přípojky elektro kabel - zemní kabel

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - okrajová poloha nevhodná pro podnikání	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - zastávka MHD cca 1000 m	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - v okolních bytových domech obtížně přizpůsobitelné obyvatelstvo	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - neoplocené části pozemku jsou využívány cizími osobami jako přístupové cesty k cizím nemovitostem, bez patřičných VB, případně jiných smluvních vztahů.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,377}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,367}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,339}$$

BUDOVY

1. Administrativní budova č.p. 1415/331 na parc.č. 606

Administrativní budova č.p. 1415/ 331 na parcele č. 606, která stojí podél ul. Závodní. Jedná se o trvalou stavbu - hlavní budovu tohoto průmyslového areálu, která prošla před 2 roky rozsáhlou rekonstrukcí. Byla provedena oprava střechy, nová střešní krytina a stavební úpravy uvnitř budovy, vč. vnitřních rozvodů a ÚT. Objekt je napojený na vodovodní řad, kanalizaci a vzdušné vedení NN.

Budova je přízemní, částečně podsklepená, zděná s nízkou sedlovou střechou. Střešní konstrukce ze sbíjených vazníků s plnoplošným bedněním a novou střešní krytinou ze svařovaných asfalt.pásů. Klemp.konstrukce z pozink.plechu s nátěrem. Stropy jsou rovné, provedeny z hurdiskových desek s omítkami. Vnitřní omítky dvouvrstvé, hladké. Podlahy betonové s novými koberci, keram. dlažbou, v části s cement.potěrem. Okna nová plastová, vnitřní dveře nové, hladké s obložk. zárubněmi. Nové el.rozvody 230/400 V, s osazenými svítilny a zásuvkami. Pravděp. původní bleskosvod. Plast.rozvody vody, nové ÚT - měděné rozvody, desk.radiátory, avšak bez zdroje vytápění. Připravené připojovací rozvody a armatury nasvědčují, že jako zdroj vytápění má být použito tepelné čerpadlo, které však není osazené, zapojené, chybí. ÚT je nefunkční. Nový el.boiler. V SV části objektu technické, příp. skladové přízemní a sklepní prostory, které jsou zrekonstruovány pouze minimálně, s původními betonovými podlahami a teracovou dlažbou. Fasáda budovy je původní, hladká, JV zeď budovy je bez fasády. (Majitel areálu zjevně rekonstrukci fasády, resp. celé této budovy nedokončil). Stáří lze odhadnout na cca 55 r. Tech.stav tohoto obj. se jeví jako dobrý. Objekt je dlouhodobě bez využití, bez údržby. Snížená životnost. Podlahová plocha **1.PP 56 m², 1.NP 577 m²**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	65,00 m ²	1,93 m	125,45
1.NP	598,00 m ²	3,38 m	2 021,24
Součet	663,00 m²		2 146,69

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 146,69 / 663,00	= 3,24 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	663,00 / 2	= 331,50 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží Obestavěný prostor

1.PP	125,00	=	125,45 m ³
1.NP + zastřešení	598,00*3,38	=	2 021,24 m ³

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

Podlaží

	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	125,45 m ³
1.NP + zastřešení	NP	2 021,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 146,69 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdis desky s omítkami	S	100
4. Krov, střecha	dřevěné sbíjené vazníky, plnoplošné bednění	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové, po rekonstrukci	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech s nátěrem	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky po rekonstrukci	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky bez obkladu, v části bez omítek	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	nové keram.obklady v hyg.zařízeních	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	nové, hladké s obložk.zárubněmi	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	nová plastová	S	100
14. Povrchy podlah	nové koberce, dlažby, v části cement. potěr	S	100
15. Vytápění	ÚT, nové měř rozvody, desk.radiátory, avšak bez zdroje vytápění, nefunkční	P	100
16. Elektroinstalace	230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	nové plastové a ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinová a plastová	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	nový el.boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	nová WC a umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8692

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9399
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9481
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8692
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 384,90
Plná cena: 2 146,36 m ³ * 4 384,90 Kč/m ³	=	9 413 020,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 90 = 61,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 61,1 % / 100)	*	0,389
Nákladová cena stavby CS_N – věčná hodnota	=	3 661 665,16 Kč

2. SO 01 Budova dílen a skladů s provoz. kanceláři na parc.č. 610/28

Na severní straně uzavřeného areálu se nachází druhá, přízemní, zděná budova dílen a skladů s provozními kanceláři, která přímo navazuje na administrativní budovu. Budova stojí na **pozemku parc.č. 610/28.**

Budova je zděná se střechou sedlovou, ve východní rozšířené části se střechou pultovou. Konstrukčně je shodná s administr. budovou, avšak menších rozměrů a zejména v hřebenu střechy je podstatně nižší. Také na této budově byla provedena pouze oprava střešní krytiny. Zbývající konstrukce a vybavení jsou v původním, špatném stavu. Klemp. konstrukce vyžadující opravu a nátěry, příp. výměnu. Hladká fasáda je poškozená, opadává, vnitřní omítky dtto, betonové podlahy.

Na budově byly zahájeny rekonstrukční práce. Stropní podhledové heraklitové desky s omítkami byly odstraněny, namísto stropů jsou přímo viditelné sbíjené střešní vazníky. Byla vybourána vnitřní příčka. Původní dřevěná okna netěsní, původní dřevěné dveře a vrata s oceloplechovými zárubněmi jsou v neprovozním, neuzavíratelném, neuzamykatelném stavu. Bez veškerého vnitřního vybavení. Rekonstrukční práce nebyly dokončeny, budova je směrem do dvora otevřená, uvnitř budovy nepořádek.

Obj. se nachází ve špatném tech.stavu, neschopný užívání. Stáří 55 r. Snížená celková životnost stavby. Podlahová plocha **179 m².**

Před objektem leží hromady stavební suti, dřeva, vybouraných oken..

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,40*18,50+8,20*10,80	=	206,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	206,96 m ²	3,15 m	651,92
Součet	206,96 m²		651,92

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	651,92 / 206,96	= 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	206,96 / 1	= 206,96 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP	207,00*3,15	=	652,05 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		652,05 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	chybí - (byly demontovány)	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	z asfaltových pásů, po opravě	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, špatný tech.stav	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky opadané, v části odstraněné	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky opadávající, v části bez omítek	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	pouze vchodové, nefunkční, neuzamykatelné	P	100
12. Vrata	dtto dveře	P	100
13. Okna	dřevěná okna netěsnící	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	P	0,30	100	0,46	0,14
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	P	6,40	100	0,46	2,94
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5079

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9519
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5079
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 645,85
Plná cena: 652,05 m ³ * 2 645,85 Kč/m ³	=	1 725 226,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N – věcná hodnota

*	0,312
=	538 270,66 Kč

3. SO 02 Budova dílen a skladů s hyg.zařízením na parc.č. 610/27

Na jihovýchodní straně uzavřeného areálu se nachází dlouhá, zděná **budova dílen a skladů s hygienickým zařízením na pozemku parc.č. 610/27.**

Budova je přízemní, zděná se střechou nízkou sedlovou, konstrukčně shodná s administr. budovou, avšak jiných rozměrů, (dlouhý obdélníkový půdorys, nižší objekt). Na této budově byla provedena pouze oprava střešní krytiny. Zbývající konstrukce a vybavení jsou dnes ve špatném stavu. Klemp. konstrukce vyžadující opravu, nátěry, příp. výměnu, hrubá fasáda opadává, vnitřní omítky dtto, dřevěné podlahy zavlhlé, steřelé v části beton.podlahy, na chodbě teracová dlažba. Původní dřevěná dvojitá okna netěsní, původní dřevěné dveře s ocelo plechovými zárubněmi. Několik vstupních dveří nefunkčních, neuzavíratelných, neuzamykatelných. Původní el.rozvody a rozvody vody zjevně nefunkční, vytrhaná otopná tělesa a tepelné rozvody. Demontované soc.zařízení. Uvnitř nepořádek a skládka rozbitého nábytku. Obj. je celkově ve špatném tech.stavu, neschopný užívání. Snížená celková životnost stavby. Stáří 55 r.
Podlahová plocha **729 m²**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	813,14 m ²	3,00 m	2 439,42
Součet	813,14 m²		2 439,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,439,42 / 813,14 = 3,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $813,14 / 1 = 813,14$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP	813,14*3,00	=	2 439,42 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	2 439,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 439,42 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel a tvárnic tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	z heraklitových desek s omítkami	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové pásy po opravě	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu vyžadující opravy, nátěry, v části výměnu	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky poškozené, opadávající	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, poškozené, opadávající	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké a náplňové, poškozené, některé neuzamykatelné	P	100
12. Vrata	kovová, dtto	P	100
13. Okna	dřevěná dvojí okna, netěsnící	P	100

14. Povrchy podlah	cem.potěr a dřevěné steřelé podlahy	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová, zjevně nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové a plastové, nefunkční	P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadla - chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	P	0,30	100	0,46	0,14
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,40	100	0,46	2,94
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,31
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6331

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9281
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6331
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 326,37
Plná cena: 2 439,42 m ³ * 3 326,37 Kč/m ³	=	8 114 413,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N – věčná hodnota

*	0,312
=	2 531 697,02 Kč

4. SO 03 Budova garáží nezapsaná v KN

V jihozápadní části areálu stojí zděná, přízemní budova garáží, nezapsaná v KN.

Z části leží tato budova na pozemku **parc.č. 610/1** (ZP = 120 m²) ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o., v další části (ZP = 91 m²) leží na pozemku **parc.č. 604/1** ve vlastnictví jiné, právnické osoby ROSH, a.s., Čestmírova 217/22, Nusle, 14000 Praha 4.

(Současný stav byl zaměřen dle geometrického plánu č. 2588-10/2017 ze dne 13.9.2017).

Celková zastavěná plocha = 211 m²

Na užívání pozemku jiného vlastníka parc.č. 604/1 v rozsahu zastavěné plochy touto stavbou není na předloženém LV č. 5588 ze dne 28.12.2017 zapsáno žádné věčné břemeno a insolvenčnímu správci nejsou známy ani jiné smluvní (nájemní) vztahy s vlastnickou osobou daného pozemku. V době konání prohlídky areálu nebyl přístup do vnitřních prostor tohoto obj. možný.

Garáže do kterých je vjezd umožněn pouze z vnitřní (nádvoří) části areálu (pozemek parc.č. 610/1) zjevně vlastní spol. Agnus Solutions, s.r.o. (Viz Dohoda o souhlasu s umístěním stavby a zápisem do katastru nemovitostí v příloze).

Budova s 6 garážemi a dřevěnou přístavbou vrátnice je přízemní, má protáhlý obdélníkový půdorys, vyzdíváné konstrukce s pultovou, mírně sklonitou střechou, s krytinou z asfalt.pásů. Svými rozměry, půdorysem a vnitřní dispozicí (6 samostatných garážových stání s vraty) sloužila předchozímu majiteli **jako řadové garáže a opravy**. Hladká fasáda opadaná, oceloplechová a dřevěná vrata vyžadující opravy. Předpokládány jsou stropy ve sklonu střechy, betonové podlahy a vnitřní dvouvrstvé omítky. Vybavení el.instalace 230/400 V, v souč. stavu nefunkční. Stavba bez rekonstrukce, dlouhodobě bez údržby. Dle celkově zhoršeného tech.stavu lze odhadnout stáří budovy jako shodné se zbývajících budovami areálu, t.j. **55 r. Podlahová plocha 183 m²**

Snížená celková životnost stavby.

V prostoru před garážemi se nachází další skládka nepotřebného, nepoužitelného materiálu a částečně odbourané svislé betonové konstrukce blíže nespecifikovatelné menší stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. garáže
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	211,00 m ²	3,00 m	633,00
Součet	211,00 m²		633,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $633,00 / 211,00 = 3,00 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $211,00 / 1 = 211,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP	211,00*3,00	=	633,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	633,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		633,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel a tvárnic tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha pultová, krov dřev. trámkový	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink.plech, vyžadující opravy, nátěry	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hrubé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, v části opadané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová a dřevěná, nutná oprava	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100

15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	230/400 V, avšak nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,70	100	0,46	1,24
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6057

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 460,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9513

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6057

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1640

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 880,27

Plná cena: 633,00 m³ * 2 880,27 Kč/m³

= 1 823 210,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)

* 0,312

Nákladová cena stavby CS_N – věčná hodnota

= 568 841,80 Kč

VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Asfaltová plocha nádvoří je měřitelná.

Podklady (výkres.dokumentace, technická zpráva) pro určení tras jednotlivých přípojek budov areálu na IS nejsou dnes již k dispozici. Ani zástupci MěÚ zúčastnění na technické prohlídce nejsou pamětníky doby výstavby tohoto areálu a nemohou trasy přípojek s dostatečnou přesností určit. Bez podkladů, tj. bez znalosti délky a dimenzí přípojek lze vycházet pouze z kvalifikovaně odhadovaných hodnot.

Veřejné el.rozvody NN, vodovod i kanalizace na které je areál připojený vedou podél ul.

Závodní. Vzhledem k situování budov a velikosti oplocené části areálu na pozemku parc.č. 610/1 lze odhadnout celkovou délku každé z přípojek na příslušnou IS na cca 100 m.

5. Plochy z betonu asfaltového.

Uvnitř areálu se nachází nádvoří se zpevněnou asfaltovou plochou.

Tech.stav zp. plochy zhoršený, bez údržby, v několika částech prorůstá travní porost.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 400,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	828,36
Plná cena: 1 400,00 m ² * 828,36 Kč/m ²	=	1 159 704,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N – věcná hodnota

*	0,150
=	173 955,60 Kč

6. Oplocení podél ul. Závodní**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

71*1,80 = 127,80 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	519,36
Plná cena: 127,80 m ² * 519,36 Kč/m ²	=	66 374,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 55 / 60 = 91,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

*	0,150
=	9 956,13 Kč

7. Oplocení podél ul. Žofinská**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$74 \cdot 2,00 = 148,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

=	645,-
---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	1,0000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,1640
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	1 395,78
---	-----------------

Plná cena: $148,00 \text{ m}^2 \cdot 1 395,78 \text{ Kč/m}^2$

=	206 575,44 Kč
---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 55 / 60 = 91,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N – věcná hodnota**

*	0,150
=	30 986,32 Kč

8. Oplocení podél haly na parc.č. 610/27**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$65,00 \cdot 2,00 = 130,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 645,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1640

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 395,78

Plná cena: 130,00 m² * 1 395,78 Kč/m²

= 181 451,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N – věcná hodnota

= 27 217,71 Kč

9. Přípojka vody

Přípojka vody a rozvod vody uvnitř areálu. Odhadovaná dl. 100 m, DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

100,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 809,88

Plná cena: 100,00 m * 809,88 Kč/m

= 80 988,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N – věcná hodnota

= 12 148,20 Kč

10. Přípojka kanalizace

Přípojka kanalizace z administrativní budovy a z budovy na parc.č. 610/27.
Odhadovaná dl. 100 m, DN 150 mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 100,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 788,34
Plná cena: 100,00 m * 2 788,34 Kč/m	=	278 834,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 100 = 55,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$
Nákladová cena stavby CS_N – věčná hodnota

*	0,450
=	125 475,30 Kč

11. Přípojky – zemní elektro kabel

El. přípojka NN a rozvody uvnitř areálu zemním kabelem.
Odhadovaná dl. 100 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Délka: 100,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	484,61
Plná cena: 100,00 m * 484,61 Kč/m	=	48 461,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 55 / 60 = 91,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N – věcná hodnota**

*	0,150
=	7 269,15 Kč

C. REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH CEN**Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Budovy		
1. Administrativní budova na parc.č. 606	9 413 020,98 Kč	3 661 665,16 Kč
2. SO 01 Budova dílen a skladů s provoz. kanceláři na parc.č. 610/28	1 725 226,49 Kč	538 270,66 Kč
3. SO 02 Budova dílen a skladů s hyg.zařízením na parc.č. 610/27	8 114 413,51 Kč	2 531 697,02 Kč
4. SO 03 Budova garáží nezapsaná v KN	1 823 210,91 Kč	568 841,80 Kč
Budovy celkem	21 075 871,89 Kč	7 300 474,64 Kč
Venkovní úpravy a inženýrské sítě		
5. Plochy z betonu asfaltového	1 159 704,- Kč	173 955,60 Kč
6. Oplocení podél ul. Závodní	66 374,21 Kč	9 956,13 Kč
7. Oplocení podél ul. Žofinská	206 575,44 Kč	30 986,31 Kč
8. Oplocení podél haly na parc.č. 610/27	181 451,40 Kč	27 217,70 Kč
9. Přípojka vody	80 988,- Kč	12 148,20 Kč
10. Přípojka kanalizace	278 834,- Kč	125 475,31 Kč
11. Přípojky elektro kabel - zemní kabel	48 461,- Kč	7 269,14 Kč
Ostatní stavby celkem	2 022 388,05 Kč	387 008,39 Kč
Stavby celkem:	23 098 259,94 Kč	7 687 483,03 Kč

Cena nákladová – věcná hodnota (zaokrouhlená)
7 687 480,- Kč

POZEMKY stavební, ve funkčním celku a ostatní pozemky

Pozemky areálu Agnus Solutions, s.r.o. se nacházejí mezi ulicemi Závodní a Žofinská, na okraji lokality hromadného bydlení v bytových domech. V lokalitě jsou zavedeny všechny inženýrské sítě kromě rozvodů zemního plynu. Pozemky jsou rovinaté, areál je z převážné části oplocený.

Pozemky parc.č. 606, 610/27, 610/28 jsou zastavěnými plochami budov pro lehkou výrobu, montáže a skladování.

Plošně největší pozemek parc.č. 610/1 - ostatní plocha o výměře 8 465 m² je pro potřeby areálu využíván pouze v jeho oplocené části v rozsahu cca 4 400 m². V této vnitřní části areálu má pozemek asfaltový a šterkový povrch a byl využíván jako parkovací a skladovací plocha. Zbývající část tohoto pozemku za plotem (v rozsahu cca 4 065 m²) spolu s pozemky parc.č. 601, 609 není pro potřeby Agnus Solutions, s.r.o. využívána. Nevyužívaná (východní) část pozemků parc.č. 610/1, 601, 609 je z převážné části porostlá travním porostem, v částech s plevelnými křovinami z náletu, přes který vedou přístupové šterkové a asfaltové cesty a zpevněné plochy před garážemi jiných vlastníků. Na tyto přístupové cesty a zpevněné plochy nejsou zjevně zřízena žádná VB, ani jiné smluvní vztahy, které by byly zapsány v KN.

Pozemek parc.č. 610/1 celou svou severovýchodní hranicí zasahuje až na vnější okraj **komunikace ul. Žofinská**, která v celé šíři leží na pozemku Agnus Solutions, s.r.o.

Znalec situaci ohledně komunikace ul. Žofinská konzultoval se správou majetku MěÚ Orlová:

Tato komunikace je zapsaná v pasportu ulic města Orlová jako místní komunikace, silnice 3. třídy, veřejně přístupná a je takto veřejností užívána. Technické služby města Orlová provádějí její správu a zejména zimní údržbu.

Zřizovatelem komunikace na pozemku Agnus Solutions, s.r.o. tj. asfaltového povrchu vozovky vč. podkladních vrstev a obrubníků bylo v minulosti zřejmě město Orlová, které je také vlastníkem místních komunikací okolních ulic. *Pro veřejné městské komunikace ležící na pozemku jiného vlastníka není vyžadováno zřízení věcného břemene služebnosti.*

Tuto komunikaci nelze považovat za majetek ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o. a jako taková nebude oceňována. (Cizí stavba na pozemku vlastníka namovitosti).

Dle příslušných map inženýrských sítí města Orlová prochází podél severozápadní hranice pozemku (podél a v komunikaci ul. Závodní) vodovod DN 100 mm, kanalizace DN 300 mm a vzdušné el.rozvody NN a podél objektu administrativní budovy na parc.č. 606, po pozemku ve vlastnictví Agnus Solutions, s.r.o. vede zemní kabel 6,3 KV. Uvnitř pozemku parc.č. 610/1 (vně areálu) a podél ul. Žofinská vedou vzdušné rozvody NN

Zjištěné, výše uvedené skutečnosti a příslušná (na LV 5588 zapsaná i nezapsaná VB negativně ovlivňují možnou prodejní cenu plošně největšího pozemku parc.č. 610/1 (resp. možnou prodejní cenu celého areálu) a je tedy nutné zohlednit jejich vliv v celkové ceně obvyklé.

Pozemek parc.č. 604/6 – ostatní plocha, jiná plocha tvoří přístupovou, asfaltovou a šterkovou cestu z komunikace ul. Závodní do areálu. Tento pozemek tvoří ale současně také přístupovou cestu k sousednímu domu č.p. 583 na parc.č. 604/1 ve vlastnictví jiné právnické osoby - ROSH a.s., Čestmírova 217/22 Nusle, 14000 Praha 4. Na předloženém LV č. 5588 není zapsáno žádné VB pro příjezd, přístup na tento pozemek jiným osobám.

Přes pozemek parc.č. 604/6 a 610/1 v jihozápadní části areálu vede nadzemní trubní horkovod ČEZ - teplárenská, (pravděpodobně již dlouhodobě nefunkční).

Celková výměra všech pozemků zapsaných na LV č. 5588 ze dne 15.5.2018
10 843 m²

Pozemky jsou oceňovány cenou obvyklou ve II. oddílu tohoto posudku.

Pozn.:

Uvnitř areálu je na ostatní ploše parc.č. 610/1 před budovami deponována stavební suť, dřevo a ostatní materiály vybourané z budov při provádění rekonstrukčních prací. Spolu se suti obdobného obsahu, která se ještě nachází uvnitř budov na parc.č. 610/27, 610/28, před budovou a v budově garáží nezapsané v KN, lze stanovit hrubým odhadem toto množství stavebních a demoličních odpadů zaplňujících volné prostranství nádvoří areálu a vnitřní prostory budov na cca 150 m³, resp. na cca 90 t. Tento materiál je nutné naložit, odvézt a uložit na skládku. Náklady vzniklé z tohoto důvodu budou odečteny od celkové obvyklé ceny nemovitosti.

Dále bylo ke dni konání prohlídky na ploše uvnitř areálu zaparkováno několik osobních automobilů různých značek a přepravní vozidlo zn. Iveco. Tyto automobily zjevně nepatří do majetku spol. Agnus Solution, s.r.o.

II. CENA OBVYKLÁ

zjištěná srovnávacím způsobem

D. SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 6.4 Areál - výrobní (lehký průmysl)

Kraj: Moravskoslezský

Obec, část obce: Orlová, Poruba

Katastrální území: Poruba u Orlové

Ulice: Závodní čp.1415/331

Město Orlová	Počet obyvatel:	29 231		
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné			
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální	☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy		
Místopis: podrobný místopis viz I.část – nákladová cena nemovitosti				

hlavní stavba č. 1:	Administrativní budova č.p. 1415/ 331 na parc.č. 606	
počet podlaží PP/NP	1	1
zastavěná plocha 1NP:	598 m ²	
obestavěný prostor:	2 163 m ³	
jednotková cena:	4 370 Kč/m ³	
celková užitná plocha:	633 m ²	
stáří původní / další životnost:	55	35
opotřebení celkové:	61 %	
rozestavěnost / popis:	100 %	
technický stav stavby:	Dobře udržovaná	
vytápění:	Ústřední / etážové – elektřina, nefunkční	
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	2016/	
provedené dílčí rekonstrukce:		
nemovitost je běžně užívána:	☐ ano ☒ ne	

Seznam podlaží	Zastavěná plocha		Užitná plocha podlaží	
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha	
1PP		71,00 m²		56,00 m²
sklady	56,00 m ²	1,00	56,00 m ²	
1.NP		598,00 m²		577,00 m²
kanceláře a dílny	577,00 m ²	1,00	577,00 m ²	

Dispozice: Administrativní budova č.p. 1415/331 na parc. č. 606 - podrobný popis budovy viz I.část – nákladová cena nemovitosti

Věcná hodnota: 3 675 898 Kč

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN: ☒ ano ☐ ne

hlavní stavba č. 2:	SO 01 Budova dílen a skladů s provoz.kanceláři na parc.č. 610/28	
počet podlaží PP/NP	0	1
zastavěná plocha 1NP:	207 m ²	
obestavěný prostor:	652 m ³	
jednotková cena:	2 640 Kč/m ³	
celková užitná plocha:	179 m ²	
stáří původní / další životnost:	55	25
opotřebení celkové:	69 %	
rozestavěnost / popis:	100 %	
technický stav stavby:	K celkové rekonstrukci	
vytápění:	Ústřední / etážové – elektřina, nefunkční	
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/	
provedené dílčí rekonstrukce:		
nemovitost je běžně užívána:	☐ ano ☒ ne	

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Užitná plocha podlaží
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha	
1.NP		207,00 m²		179,00 m²
	179,00 m ²	1,00	179,00 m ²	

Dispozice: Budova dílen a skladů s provoz. kancelářemi na parc.č. 610/28 - podrobný popis objektu viz I.část – nákladová cena nemovitosti

Věcná hodnota: 537 900 Kč

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN: ☒ ano ☐ ne

hlavní stavba č. 3:	SO 02 Budova dílen a skladů s hyg.zařízením na prarc.č. 610/27	
počet podlaží PP/NP	0	1
zastavěná plocha 1NP:	813 m ²	
obestavěný prostor:	2 439 m ³	
jednotková cena:	3 320 Kč/m ³	
celková užitná plocha:	729 m ²	
stáří původní / další životnost:	55	25
opotřebení celkové:	69 %	
rozestavěnost / popis:	100 %	
technický stav stavby:	K celkové rekonstrukci	
vytápění:	Ústřední / etážové – elektřina, nefunkční	
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:		
provedené dílčí rekonstrukce:		
nemovitost je běžně užívána:	☐ ano ☒ ne	

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Užitná plocha podlaží
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha	
1.NP		813,00 m²		729,00 m²
dílna, sklady	729,00 m ²	1,00	729,00 m ²	

Dispozice: Budova dílen a skladů s hyg.zařízením na parc.č. 610/27 - podrobný popis viz I.část – nákladová cena nemovitosti

Věcná hodnota: 2 530 462 Kč

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN: ☒ ano ☐ ne

hlavní stavba č. 4:	SO 03 Budova garáží nezapsaná v KN	
počet podlaží PP/NP	0	1
zastavěná plocha 1NP:	211 m ²	
obestavěný prostor:	633 m ³	
jednotková cena:	2 870 Kč/m ³	
celková užitná plocha:	183 m ²	
stáří původní / další životnost:	55	25
opotřebení celkové:	69 %	
rozestavěnost / popis:	100 %	
technický stav stavby:	Neudržovaná - k částečné rekonstrukci	
vytápění:		
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/	
provedené dílčí rekonstrukce:		
nemovitost je běžně užívána:	☐ ano ☒ ne	

Seznam podlaží	Zastavěná plocha		Užitná plocha podlaží
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP		211,00 m²	183,00 m²
garáže a opravy	183,00 m ²	1,00	183,00 m ²

Dispozice: Budova garáží nezapsaná v KN - podrobný popis stavby nezapsané v KN viz I.část – nákladová cena nemovitosti

Věcná hodnota: 567 722 Kč

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN: ☐ ano ☒ ne

Příslušenství, další stavby:

název:	na pozemku parc. č.:	popis:	
Venkovní úpravy	610/1	zpevněné plochy, oplocení	223 890 Kč
Přípojky na inženýrské sítě	610/1	voda, kanalizace, el.rozvody NN	<u>161 860 Kč</u>
			385 750 Kč

parametr	stávající stav			
Pozemek:	Pozemky stavební, ve funkčním celku a ostatní pozemky oceňované cenou obvyklou			
popis:	Popis pozemků viz I.část – nákladová cena nemovitosti			
výměra pozemků celkem:	10 843 m²			
průměrná jednotková cena pozemků:	156 Kč/m²			
celková cena pozemků:	1 689 100 Kč/m²			
napojení na sítě:	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☐	☐	☐
Přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐

SEZNAM OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV 5588 ze dne 15.5.2018

Parcelní číslo.	Druh pozemku	Výměra	Jednotková cena	
			Kč/m ²	cena
601	ostatní plochy	163	100	16 300
604/6	ostatní plochy	184	100	18 400
606	zastavěná plocha a nádvoří	598	200	119 600
609	ostatní plochy	383	100	38 300
610/1	ostatní plochy ve funkčním celku	4 400	200	880 000
610/1	ostatní plochy	4 065	100	406 500
610/27	zastavěná plocha a nádvoří	843	200	168 600
610/28	zastavěná plocha a nádvoří	207	200	41 400
celkem		10 843 m²		1 689 100 Kč

Rizika:**Věcná břemena zapsaná v KN**zahrnuto v ceně ☒

Na předloženém LV č. 5588 ze dne 15.5.2018 jsou zapsána věcná břemena Služebností staršího data, v některých případech s povinností k pozemku parc.č. 610/1, v některých případech s povinností k pozemku parc.č. 604/6. K některým VB nebyly vyhotoveny příslušné geometrické plány.

Tato VB snižují hodnotu dotčených pozemků, nicméně bez možnosti určení trasy vedení a dimenzí příslušných sítí nelze tato VB reálně vyhodnotit. Vliv věcných břemen na cenu nemovitosti bude celkově vyhodnocen při stanovení obvyklé ceny..

Věcná břemena nezapsaná v KNzahrnuto v ceně ☒

přes pozemek parc.č. 610/1 vedou přístupové štěrkové a asfaltové cesty a zpevněné plochy před garážemi jiných vlastníků. Na tyto přístupové cesty a zpevněné plochy nejsou zřízena žádná VB

Sociální rizikozahrnuto v ceně ☒

Ze severní a západní strany areál sousedí se sídlištěm bytových domů hromadného bydlení. V nejbližším okolí se jedná o hromadné bydlení méně přizpůsobivých občanů.

Stavba na cizím pozemkuzahrnuto v ceně ☒

Na pozemku parc.č. 610/1 stojí stavba garáží a dílen nezapsaná v KN, která se rozkládá na tomto pozemku a na sousedním pozemku parc.č. 604/1 ve vlastnictví jiné právnické osoby.

Ostatní finanční / právní omezenízahrnuto v ceně ☒

Nedořešené majetkově právní vztahy

Reprodukční cena

Hlavní stavby: 21 087 780 Kč
Ostatní stavby: 2 025 000 Kč

Věcná hodnota

Hlavní stavby: 7 311 982 Kč
Ostatní stavby: 385 750 Kč
7 697 732 Kč
Pozemky: 1 689 100 Kč
Věcná hodnota celkem: 9 386 832 Kč

E. Porovnávací hodnota**Úprava ceny:**

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než nemovitost srovnatelná, je koef. > 1, jeví-li se horší, je koef. < 1.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
U Kříže, Ostrava-Michálkovice	457,00	472	2 990 000	6 543	0,42	2 747
Prodej nemovitosti k bydlení, ale především k podnikatelské činnosti, sklady, montážní a výrobní dílny, sídlo firmy. Veškerá obč.vybavenost a MHD v dosahu.						
K1 Zdroj ceny - RK M&M Reality				0,80		
K2 Velikost objektu - samostatný obj., lepší prodejnost				0,90		
K3 Poloha - krajské město, veškerá obč.vybavenost a MHD v dosahu				0,90		
K4 Provedení a vybavení - starší, využívaný objekt				0,90		
K5 Celkový stav - v provozuschopném stavu				0,90		
K6 Vliv pozemku - malý pozemek, přiměřený pro podnikatelské potřeby				1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nejedná se o areál, stav obj.dobrý, možnost obýv. podkrovní				0,80		
Lidická, Orlová - Poruba	262,00	0	600 000	2 290	0,86	1 979
Prodej budovy v Orlové - Porubě. Budova prošla počáteční rekonstr., nová střecha s terasou.						
Bývalá restaurace se šatnami vedle fotbalového hřiště a rybníka. Voda je přivedena, je nutné zajistit septik. Možnost odkoupení pozemku ve vlastnictví města Orlové.						
K1 Zdroj ceny - Real makléř Bidli				0,80		
K2 Velikost objektu - samostatný objekt				0,90		
K3 Poloha - Orlová-Poruba				1,00		
K4 Provedení a vybavení - bez vybavení				1,00		
K5 Celkový stav - špatný				1,00		
K6 Vliv pozemku - bez pozemku				1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00		
Hornická, Albrechtice okr.Karviná	515,00	0	500 000	971	1,57	1 523
Prodej objektu bývalé uhelné kotelny bez technologie, v okrajové části obce Albrechtice. Objekt je dobře dostupný z obecní komunikace. Obj. je tvořený dvěma halama ve tvaru L, celková ZP 660 m ² . Obvodový plášť ze strusko pemzových panelů, střecha s příhradovými vazníky a trapézovým plechem, výška stropu 8,5 m. Podlaha betonová. Obj. v souč.době není napojený na IS. Stavba na pozemku jiného vlastníka						
K1 Zdroj ceny - Realitní společnost České spořitelny				0,90		
K2 Velikost objektu - velký, vysoký objekt				1,10		
K3 Poloha - Albrechtice obec s počtem 3 900 obyv.				1,10		
K4 Provedení a vybavení - bez vybavení				1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný				1,00		
K6 Vliv pozemku - stavba na pozemku jiného vlastníka				1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -				1,20		



Ostravská, Petřvald, okr.Karviná	490,00	1 288	2 969 000	6 059	0,47	2 827
K prodeji komerční objekt se samostatně stojící budovou se dvěma garážemi, stodolou a zastřešeným přístřeškem. Nem. vhodná pro pro stavební, nebo výrobní společnost. Obj. stojí na frekventované ul. Ostravské, spojující města Ostravu, Karvinou, Frýdek-Místek, Český Těšín. V těsné blízkosti další podnikatelské subjekty. Areál se skládá z kanceláří, skladových, výrobních prostor, sklepů, podkroví možno upravit pro bydlení, šatny, umývárny pro personál.						
K1 Zdroj ceny - Fincentrum Reality					0,80	
K2 Velikost objektu - menší objekt, lepší prodejnost					0,90	
K3 Poloha - při frekventované silnici, blíže krajského města					0,80	
K4 Provedení a vybavení - starší objekt					1,00	
K5 Celkový stav - provozuschopný obj.					0,90	
K6 Vliv pozemku - dostatečná velikost pro provozní potřeby					0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -					1,00	
Karviná - Nové Město	1 400,00	18 737	6 300 000	4 500	0,58	2 598
Dovoluji si Vám nabídnout komerční areál o rozloze 18 737 m2 v Karviné Novém Městě. Areál je tvořen částečně zateplenou výrobní halou (726 m2) s nájížděcími rampami, rozdělenou na 2 části, administrativní budovou s garážemi (261 m2) a dalšími menšími budovami. Součástí areálu je také zánovní tankovací zařízení na pohonné hmoty, studna. Celý areál je oplocen a střežen, vjezd do areálu je dvěma branami. Prostor v areálu je zpevněný a vhodný jako parkoviště pro nákladní vozidla a kamiony, skládku sypkých hmot (uhlí), sklady, výrobu apod. V současné době je areál částečně velmi výhodně pronajatý. V areálu je zavedena elektřina, plyn, kanalizace						
K1 Zdroj ceny - Reality i Dnes					0,80	
K2 Velikost objektu - jedna výrobní hala					1,10	
K3 Poloha - okresní město					0,90	
K4 Provedení a vybavení - budova částečně zateplená, modernější					0,90	
K5 Celkový stav - stav nabízené budovy se jeví lepší					0,90	
K6 Vliv pozemku - nabízený areál s větším pozemkem					0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -					1,00	
Variační koeficient před úpravami:	52,69 %	Variační koeficient po úpravách:			21,56 %	
Průměrná cena						2 335 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						1 724 m ²
Porovnávací hodnota						4 025 540 Kč



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

Srovnávací hodnota byla zjištěna ze současných nabídkových cen realitních kanceláří a to samostatně z nabídkových cen pozemků (pro stanovení obvyklé ceny pozemku) a samostatně z nabídkových cen podnikatelských, výrobních nemovitostí a výrobního areálu v Orlové, v okr. Karviná, ve městě Karviná a v okrajové části Ostravy. Nabídkové ceny realitních kanceláří nebývají realizovány v plné výši, skutečné prodejní ceny bývají obvykle mnohem nižší. Takto získané nabídkové ceny je proto nutné objektivizovat a zohlednit odlišnosti ve vhodnosti a situování lokality, technickém stavu objektů, velikosti, druhu staveb., tech. vybavení a stáří nabídkových nemovitostí a příslušenství, s ohledem k nemovitosti oceňované.

Pozn.:

Uvedena rizika s možným vlivem na OC !

Uvedeny náklady za likvidaci stavebního a demoličního odpadu
Uveden faktor dlouhodobého nevyužívání nemovitostí areálu

ZOHLEDNĚNÍ RIZIKA

	váha	%	celkem
Věcná břemena služebností zapsaná v KN, na LV 5588	3	2	6
Věcná břemena příjezdu, přístupu po cestách a zpevněných plochách ke garážím jiných vlastníků nezapsaná v KN	2	2	4
Sociální riziko - v nejbližším okolí hromadné bydlení méně přizpůsobivých občanů.	1	2	2
Nedořešené majetkově právní vztahy			
Stavba obj. garáží nezapsaná v KN, která leží cca z 1/2 na pozemku jiného vlastníka	3	2	6
	Σ		18 %
Přiměřená výše rizika 18% z porovnávací hodnoty			724 600 Kč

PŘEHLED NÁKLADŮ

na likvidaci stavebního a demoličního odpadu

180 360 Kč (viz příloha)**POROVNÁVACÍ HODNOTA**

ponížená o zohlednění rizika a nákladů na likvidaci stavebního a demoličního odpadu

(4 025 540 – 724 600 – 180 360) =

3 120 580 Kč**FAKTOR DLOUHODOBÉHO NEVYUŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ AREÁLU
(resp. dlouhodobé prodejnosti)**

Znalci je známo, že RK Asental Business, s.r.o. nabízela v r. 2017 areál Agnus Solutions, s.r.o.

v Orlové – Porubě, Závodní 331 k prodeji a to za částku

3 600 000 Kč. (viz příloha)

Prodej se neuskutečnil, areál je od té doby uzavřený, nevyužívaný.

Cena obvyklá (možná prodejní cena)

porovnávací hodnota nemovitosti ponížená o zohlednění rizika a nákladů za likvidaci stavebního a demoličního odpadu s přihlédnutím k faktoru dlouhodobého nevyužívání nemovitostí areálu

3 100 000 Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Oceňovanou nemovitostí je dlouhodobě nevyužívaný areál spol. Agnus Solutions s.r.o. v Orlové – Porubě, Závodní 331. Areál je odpojený od přívodu el. energie. V areálu se nalézá zděná, přízemní administrativní budova s dílnami (hlavní stavba), která byla zrekonstruována vč. ÚT, avšak bez zdroje vytápění, kterým mělo být tepelné čerpadlo. Dále zde jsou další 2 zděné, přízemní budovy, které měly sloužit jako dílny a sklady s provoz. kancelářemi a hyg. zařízením. Tyto budovy mají pouze opravené střechy, jinak jsou ve stavu před rekonstrukcí s některými vybouranými vnitřními konstrukcemi a rozvody, takže bez dokončení rekonstrukce jsou nevyužitelné. Čtvrtá budova 6 řadových garáží taktéž vyžaduje rekonstrukci. Tato budova není zapsaná v KN a cca z 50% zastav.plochy leží na pozemku vlastníka areálu, cca z 50% leží na vedlejším pozemku jiné, právnické osoby – <i>nedořešené majetkově právní vztahy.</i> Budovy se rozkládají po obvodu velké ostatní plochy parc.č. 610/1 a to v její západní oplocené části. Východní cca 1/2 plochy této parcely není fi Agnus Solutions využívána. Uvnitř této vnější poloviny pozemku se nacházejí zastavěné plochy s garážemi jiných vlastníků s příjezdovými cestami a nadzemním vedením NN. <i>Pro přístup jiných vlastníků po těchto cestách vedoucích po parc.č. 610/1 nejsou v KN zapsána příslušná VB.</i> K východní neoplocené části pozemku parc.č. 610/1 je ale z hlediska jeho prodejnosti nutné ještě podotknout, že dle ÚP města Orlová leží celý pozemek v lokalitě „VL” - výroba, skladování, lehký průmysl. <i>Je tedy pravděpodobné, že by příslušný stavební úřad vydal povolení pro další (novou) průmyslovou výstavbu na tomto pozemku.</i> Uvnitř (na nádvoří) areálu se nalézají hromady deponovaného stavebního a demoličního odpadu vybouraného při započaté rekonstrukci budov. <i>Tento odpad je nutné zlikvidovat, tj. naložit, odvézt na skládku</i> a vnitřní prostory budov před pokračováním rekonstrukce vyklidit. Areál je již delší dobu uzavřený, nevyužívaný. Takový se tedy jeví současný stav oceňovaného areálu. K tomu, aby se nemovitosti mohly znova využívat v souladu s ÚP je nezbytné dokončit rekonstrukce a zprovoznit všechny budovy, což kromě kupní ceny vyžaduje další investice. Areál se v současném stavu a s ohledem ke shledaným rizikům jeví jako obtížně prodejný. Znalec při stanovení možné prodejní ceny – ceny obvyklé vzal v úvahu všechny výše uvedené skutečnosti a přihlédl i k nabídce RK Asental Business, s.r.o., která v r. 2017 nabízela areál Agnus Solutions, s.r.o. v Orlové – Porubě, Závodní 331 k prodeji za částku 3 600 000 Kč, za kterou se prodej neuskutečnil. Znalec je toho názoru, že výše stanovená cena 3 100 000 Kč je v místě a čase cenou obvyklou
--	---

Majetek v zástavě pro ČSOB,a.s.

dle zápisu na LV č. 5588 ze dne 15.5.2018:

Zástavní právo smluvní k zajištění:

- existujících dluhů ve výši 4 700 000,- Kč s příslušenstvím
 - existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 4 700 000,- Kč
- které budou vznikat nejpozději do 27.10.2036 v souladu s čl. I. písm. b), c) a d) smlouvy

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

Parcela: 606

Parcela: 610/1

Parcela: 610/27

Parcela: 610/28

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1869/16/5627 ze dne 31.10.2016.

Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 23.11.2016. V-6854/2016-803

Objednatel:	Mgr. Petr Neumann insolvenční správce, Jungmannova 733/6, 110 00 Praha 1 tel.: 222 940 022	
	5.1.2019 / 14.11.2018	
Obvyklá cena stávající všech nemovitostí (zaokrouhlená): (cena dle stavu ke dni ocenění)		3 100 000 Kč
Obvyklá cena stávající nemovitostí v zástavě pro banku ČSOB,a.s. (zaokrouhlená)		2 900 000 Kč
Obvyklá cena stávající nemovitostí které nemá v zástavě banka ČSOB,a.s. (zaokrouhlená):		200 000 Kč
Nemovitosti jsou obchodovatelné: obtížně Poznámka: Areál se jeví jako prodejní, avšak s dlouhodobou lhůtou prodejnosti		

V Horní Suché 11.1.2019

Ing. Ladislav Benda
Kasárenská 2/489
735 35 Horní Suchá
telefon: +420 731 589 221

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec
jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě
ze dne 4.5.1990, č.j.Spr 2316/90,
pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 959/01/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 959/01/2019.

FOTODOKUMENTACE

Areál Agnus Solutions,s.r.o., Orlová - Poruba



příjezd, přístup do areálu



nádvoří, v pozadí budova SO 01



ADMB pohled z nádvoří



v pozadí budova SO 02



v pozadí budova garáží SO 03



SO 02 ze zadní strany



pozemek parc.č. 610/1 vně areálu



zpev.plochy před garážemi jiných vlastníků

FOTODOKUMENTACE

Areál Agnus Solutions,s.r.o., Orlová - Poruba



ulice Žofinská – komunikace na pozemku Agnus Solutions



ulice Závodní, vpravo ADMI



ADMI



ADMI vnitřní prostory



ADMI soc.zařízení



ADMI vybavení



ADMI dílna



propojení ÚT pro tepl.čerpadlo

FOTODOKUMENTACE

Areál Agnus Solutions, s.r.o., Orlová - Poruba



vlevo dílna ADMB, vpravo SO 01



SO 01 demontované stropy



SO 01 vnitřní prostory



vlevo SO 02, vpravo SO 03 garáže



SO 02 vnitřní prostory



SO 02 vnitřní prostory



SO 02 vnitřní prostory



SO 02 vnitřní prostory