



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 496-17/2019

O obecné ceně souboru nemovitých věcí vedených na LV 507 pro kat. úz. Plesná, tj. pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba č. p. 389 a stavba haly bez č. p. / č. e (hala1); pozemek parc. č. st. 659, jehož součástí je stavba garáže, pozemek parc. č. st. 747, jehož součástí je stavba haly bez č. p./ č. e. (hala 2), pozemek parc. č. st. 755, jehož součástí je vedlejší stavba, pozemek parc. č. 247/4. Dále studna, transformátor a všechny součásti a příslušenství. Vše vedeno na LV 507 pro kat. úz. Plesná, obec Plesná, okres Cheb.

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,
IČO: 24817465
Slezská 2033/11, Vinohrady,
120 00 Praha 2
Insolvenční správce dlužníka
Firmy Moritz Zdekauer 1810 s.r.o.
Identifikátor IČO:25235851

Účel znaleckého posudku:

pro účely insolvenčního řízení
(č. j.: KSPL 51 INS 17310/2018)

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 12. 3. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,
JP Survey International, s.r.o.
Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové
e-mail: podstjo@email.cz
telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

12. března 2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 12. března 2019

Posudek obsahuje včetně titulního listu 48 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 1. dubna 2019

Výtisk: 1/2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené. Jedná se o ocenění nemovitých věcí vedených na LV 507 pro kat. úz. Plesná, obec Plesná:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 17310 / 2018 pro LIQUIDATORS
v.o.s.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554740 Plesná

Kat.území: 721620 Plesná

List vlastnictví: 507

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná	25235851	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 436	1246	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Plesná, č.p. 389, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 436				
St. 659	70	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 659				
St. 747	427	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 747				
St. 755	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 755				
247/4	2048	ostatní plocha	manipulační plocha	

Technický popis jednotlivých staveb, jejich konstrukční provedení a technické vybavení je detailněji proveden níže v části B – Posudek.

Veškeré rozměrové informace a stav oceňovaných nemovitých věcí byly zjišťovány přímo na místě.

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1. 6. 1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítka pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23. 6. 1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. **Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.**

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci

smlouvy již nejsou vázány cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 540/2002 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
2. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. **Odhad obecné ceny metodou střední hodnoty** - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.
5. **Odhad obecné ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.
6. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

- [1] Výpis z Katastru nemovitostí, LV 507 k. ú. Plesná, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 16. 1. 2019, aktuálnost stavu ověřena
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném 12. 3. 2019
- [5] Záznam z prohlídky nemovitých věcí
- [6] Kopie kolaudačního rozhodnutí a povolení užívání přístavby a rekonstrukce objektu č. p. 389 na pozemku parc. č. st. 436 a p. č. 247/4 vydaným MÚ v Lubech č. j. 202/94 ze dne 30. 5. 1994
- [7] Kopie kolaudačního rozhodnutí a povolení užívání přízemní zděné haly expedice a skladu na pozemku parc. č. 747, vydaným MÚ v Lubech č. j. 622/96 ze dne 18. 12. 1996
- [8] Kopie kolaudačního rozhodnutí a povolení užívání stavby vrátnice na pozemku parc. č. st. 755 vydaným MÚ v Lubech č. j. 150/98 ze dne 15. 5. 1998
- [9] Znalecký posudek (bez čísla ZP) o ceně obvyklé znalce Ing. Vladimíra Študlara ze dne 3. 2. 2010 vypracovaného pro bankovní účely
- [10] zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- [11] vyhláška 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 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- [12] Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:

- www.cuzk.cz
- www.sreality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestoplesna.cz
- www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2017/04-elektro-ceny-ti-2017.pdf

Místopis

Město Plesná leží přímo na západní hranici ČR, v těsném sousedství Saského Bad Brambachu. Je nepravidelně rozloženo v pahorkatém terénu nad horním tokem stejnojmenného potoka. V současné době má město dle Malého lexikonu měst a obcí 1974 obyvatel.

Město má vlastní Základní a mateřskou školu a Základní školu praktickou. Dále kulturní dům a městskou knihovnu. Ve městě působí několik sportovních a společenských organizací, z nichž nejdůležitější je dobrovolný hasičský sbor. Sportovci mají k využití travnaté fotbalové hřiště, cvičné hřiště a tělocvičnu.

V poslední době došlo ke změně struktury v průmyslové výrobě. Textilní průmysl je v útlumu. V nedávné minulosti rozvoj zaznamenal průmysl dekorování porcelánu. K dalším výrobcům patří Elroz Plesná, který vyrábí rozvaděče a kovo - výrobky. Ve městě je i poměrně velká stavební firma Bílek, zemědělský podnik Mavex, Farmy Plesná a další drobné podnikatelské subjekty, které se zabývají zpracováním dřeva, šitím autopotahů, deratizací, kamenictvím, autooprávenstvím, topenářskými pracemi atd.

Věkový průměr obyvatel Plesné je 35,4 let. K městu patří osady Lomnička, Vackov a Smrčina.

zdroj: www.mestoplesna.cz

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	Okolí :	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ telefon	Přípojky:	☒ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ telefon
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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:					
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
1371/2,1371/14		Město Plesná, 5. května 301, 35135 Plesná			

Celkový popis

Areál společnosti Moritz Zdekauer s.r.o. se nachází v zastavěné části obce Plesná. Areál je dosažitelný po zpevněné komunikaci. Přístup je bezproblémový po místní komunikaci, která je ve vlastnictví města Plesná. Pozemek a stavby na něm postavené lze napojit na veškeré IS v obci. Vzhledem k energetické náročnosti provozu byl zřízen na pozemku transformátor 22kV/0,4kV. Pozemky vedené na LV 507 jsou zastavěné z velké části budovami provozu, ostatní slouží jako manipulační a skladové plochy. Areál je oplocen pouze z východní strany z ulice Dlouhá. Ze západní strany přiléhá ke sportovnímu areálu (fotbalové hřiště), od kterého je oddělen terénní hranou a srázem.

Soubor oceňovaných nemovitých věcí sestává z rekonstruované administrativní budovy č. p. 389,

výrobní haly I, dokončené v roce 1991 s elektrickými vypalovacími pecemi, nové skladové haly II, postavené v roce 1996, staršího přízemního domku s garáží a vedlejší stavby vrátnice. Příslušenství je tvořeno venkovními úpravami, tj. přípojky, oplocení, zpevněné plochy atd. Předmětem ocenění jsou pouze budovy bez technologického vybavení.

Nemovitá věc: Areál Moritz Zdekauer 1810, s.r.o.

Vlastníci stavby: MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 351 35 Plesná, podíl 1 / 1

Vlastníci pozemku: MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 351 35 Plesná, podíl 1 / 1

Silné stránky

- dobré napojení na komunikace, včetně železnice
- areál ve funkčním stavu
- dobrý stav všech staveb, po nákladné rekonstrukci a vystavění nových hal
- lokace uvnitř intravilánu obce, což však může být i přítěžující z důvodu omezení některého druhu výroby (hluk, prach)

Slabé stránky

- v okolí je problém sehnat zaměstnance do výroby vzhledem k dobré dojezdnosti a možnosti lepších výdělků v sousedním Německu, což je klíčové pro udržení provozu

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
|-----|----------------|

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

OBSAH

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Administrativní budova č. p 389
- 1.2. Hala 1
- 1.3. Hala 2 pro skladování a expedici
- 1.4. Garáž (JKSO 812.6)
- 1.5. Vedlejší stavba - Vrátnice
- 1.6. Trafostanice 22kV/0,4kV

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Studna kopaná
- 2.2. Plynová přípojka do DN 40
- 2.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
- 2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 2.6. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m²
- 2.7. Domácí regulátor
- 2.8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
- 2.9. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
- 2.10. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
- 2.11. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
- 2.12. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 2.13. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky - stavební

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Výnosová hodnota areálu

POSUDEK - OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova č. p. 389,

Věcná hodnota dle THU

Jednou z hlavních staveb je administrativní budova č. p. 389, stojící na pozemku parc. č. st. 436, kat. úz. Plesná. Jedná se o 3 podlažní stavbu obdélníkového půdorysu, ke které byly postupně přistavěny další stavby v zadní části. Budova byla dle dostupných zdrojů postavena v roce 1932. Objekt prošel celkovou rekonstrukcí v roce 1993 a v roce 1995 byla obnovena fasáda ze strany do ulice. Stáří budovy je 87 let. V suterénu (1.PP) se nachází skladovací prostory a kotelna, v 1.NP jsou místnosti malířny. Ve 2. NP jsou kanceláře a provozní místnosti. V budově je také několik hygienických zařízení a malá kantýna pro zaměstnance.

Stavebně je vystavěna z cihelného zdiva, stropní konstrukce jsou monolitické železobetonové. Zastřešení je plochou střechou s krytinou z pozinkovaného plechu, včetně klempířských konstrukcí. Vnitřní i vnější povrchy jsou vápenné omítky. Okna jsou plastová. Dveře dřevěné. Povrchy podlah jsou betonové, dlažba a koberec. Vytápění je ústřední v celém areálu. Zdrojem je plynový kotel. Stav objektu je relativně dobrý. Ve sklepe se projevují mapy od zemní vlhkosti, avšak nijak snižující užívání všech prostor. Nebyly shledány žádné funkční vady bránící užívání objektu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.PP	2,71		
	$13,85 \cdot 19,04 + 5,90 \cdot 12,62 + 9,96 \cdot 1,86 =$	356,69 m ²	
	$356,69 \cdot 0,8 =$		285,35 m ²
1.NP	3,59		
	$(13,85 \cdot 19,04 + 5,90 \cdot 12,62 + 9,96 \cdot 1,86) =$	356,69 m ²	
	$356,69 \cdot 0,8 =$		285,35 m ²
2:NP	3,24		
	$21,61 \cdot 9,96 =$	215,24 m ²	
	$215,24 \cdot 0,8 =$		172,19 m ²
		928,61 m ²	742,90 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(13,85 \cdot 19,04 + 5,90 \cdot 12,62 + 9,96 \cdot 1,86) \cdot (2,71)$	=	966,62 m ³
1.NP	$((13,85 \cdot 19,04 + 5,90 \cdot 12,62 + 9,96 \cdot 1,86)) \cdot (3,59)$	=	1 280,51 m ³
2:NP	$(21,61 \cdot 9,96) \cdot (3,24)$	=	697,36 m ³
nákladní výtah	$(2,84 \cdot 2,54) \cdot (8,37)$	=	60,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		966,62 m ³
1.NP		1 280,51 m ³
2:NP		697,36 m ³
nákladní výtah		60,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 004,87 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné základy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	betonové
4. Krov, střecha	železobetonový monolitický
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	nákladní výtah
25. Ostatní	standardní vybavení

Jednotková cena	6 470 Kč/m ³
Množství	3 004,87 m ³
Reprodukční cena	19 441 529 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,30	2 002 477	2 002 477	10,54
2. Svislé konstrukce	21,30	4 141 046	4 141 046	21,80
3. Stropy	8,40	1 633 088	1 633 088	8,60
4. Krov, střecha	10,10	1 963 594	1 963 594	10,34
5. Krytiny střech	2,80	544 363	544 363	2,87
6. Klempířské konstrukce	0,70	136 091	136 091	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	6,80	1 322 024	1 322 024	6,96
8. Úprava vnějších povrchů	3,80	738 778	738 778	3,89
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00

10. Schody	0,80	155 532	155 532	0,82
11. Dveře	3,20	622 129	622 129	3,28
12. Vrata	2,30	447 155	0	0,00
13. Okna	5,10	991 518	991 518	5,22
14. Povrchy podlah	4,70	913 752	913 752	4,81
15. Vytápění	1,30	252 740	252 740	1,33
16. Elektroinstalace	8,30	1 613 647	1 613 647	8,50
17. Bleskosvod	0,40	77 766	77 766	0,41
18. Vnitřní vodovod	0,90	174 974	174 974	0,92
19. Vnitřní kanalizace	0,80	155 532	155 532	0,82
20. Vnitřní plynovod	0,20	40 000	40 000	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	77 766	77 766	0,41
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	427 714	427 714	2,25
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,40	1 049 843	1 049 843	5,53
Upravená reprodukční cena			18 994 374 Kč	
Množství			3 004,87 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 321 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	357
Užitná plocha (UP)	[m ²]	743
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 004,87
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 321
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 321
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	18 993 803
Stáří	roků	87
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	66,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 286 949

1.2. Hala 1

Věcná hodnota dle THU

Hala 1 je stavební objekt - hala, která se nachází na pozemku parc. č. st. 436, kat. úz. Plesná. Hala byla postavena v roce 1994 (stáří 25 let), prostor mezi původní administrativní budovou a halou byl vyplněn v roce 1996 přístavkem. Jedná se o jednopodlažní halu o rozponu cca 21,5m. Je postavena z tvárniceových bloků. Objekt nemá stropní konstrukci, pouze je instalován zateplený podhled. Zastřešení je nízkou sedlovou střechou s příhradovými vlastníky. Střešní krytina jsou trapézové pozinkované plechy, včetně klempířských konstrukcí. Vnější i vnitřní povrchy jsou z vápenných omítek. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné a plechové, vjezdová vrata jsou ocelová (profily + plech). Povrchy podlah jsou betonový potěr. V hale je instalován rozvod elektro, voda a plyn. Vytápění je ústředním topením. Stav haly je úměrný stáří. V posledním období není prováděna žádná údržba. Nebyly shledány žádné vady zamezující užívání.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.NP hala	4,18		
	$37,13 \cdot 18,56 =$	689,13 m ²	
	$689,13 \cdot 0,85 =$		585,76 m ²
1.NP Přístavek 1	2,20		
	$7,29 \cdot 9,82 =$	71,59 m ²	
	$71,59 \cdot 0,85 =$		60,85 m ²
1.NP Prostor mezi halou a AB	4,62		
	$13,96 \cdot 2,84 + 2,84 \cdot 2,54 =$	46,86 m ²	
	$46,86 \cdot 0,85 =$		39,83 m ²
Výtah	8,37		
	$2,54 \cdot 2,84 =$	7,21 m ²	
	$7,21 \cdot 0,85 =$		6,13 m ²
Přístavek 2	4,18		
	$(9,63 \cdot 8,41) + (2,83 \cdot 3,85) =$	91,88 m ²	
	$91,88 \cdot 0,85 =$		78,10 m ²
		906,68 m ²	770,67 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP hala	$(37,13 \cdot 18,56) \cdot (4,18)$	=	2 880,58 m ³
1.NP Přístavek 1	$(7,29 \cdot 9,82) \cdot (2,35)$	=	168,23 m ³
1.NP Prostor mezi halou a AB	$(13,96 \cdot 2,84 + 2,84 \cdot 2,54) \cdot (4,62)$	=	216,49 m ³
Výtah	$(2,54 \cdot 2,84) \cdot (8,37)$	=	60,38 m ³
Přístavek 2	$((9,63 \cdot 8,41) + (2,83 \cdot 3,85)) \cdot (4,18)$	=	384,07 m ³
Zastřešení Hala	$(37,13 \cdot 18,56) \cdot (2,90/2)$	=	999,24 m ³
Zastřešení Přístavek 1	$(7,29 \cdot 9,82) \cdot (0,89/2)$	=	31,86 m ³
Zastřešení Přístavek 2	$(2,83 \cdot 3,85) \cdot (3,82 + 0,80/2) + (7,29 \cdot 9,82) \cdot (4,62 + 1,31/2)$	=	423,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP hala		2 880,58 m ³
1.NP Přístavek 1		168,23 m ³
1.NP Prostor mezi halou a AB		216,49 m ³
Výtah		60,38 m ³
Přístavek 2		384,07 m ³
Zastřešení Hala		999,24 m ³
Zastřešení Přístavek 1		31,86 m ³
Zastřešení Přístavek 2		423,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 164,46 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	příhradové vazníky
5. Krytiny střech	trapézové plechy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná zdvojená okna
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	základní příslušenství

Jednotková cena	4 373 Kč/m ³
Množství	5 164,46 m ³
Reprodukční cena	22 584 164 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	2 122 911	2 122 911	12,24
2. Svislé konstrukce	20,30	4 584 585	4 584 585	26,43
3. Stropy	8,20	1 851 901	0	0,00
4. Krov, střecha	10,20	2 303 585	2 303 585	13,28
5. Krytiny střech	2,90	654 941	654 941	3,78
6. Klempířské konstrukce	0,70	158 089	158 089	0,91
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 558 307	1 558 307	8,98
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	880 782	880 782	5,08
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	180 673	180 673	1,04
11. Dveře	3,20	722 693	722 693	4,17
12. Vrata	2,30	519 436	100 000	0,58
13. Okna	5,20	1 174 377	350 000	2,02
14. Povrchy podlah	4,80	1 084 040	500 000	2,88
15. Vytápění	1,30	293 594	293 594	1,69
16. Elektroinstalace	8,30	1 874 486	1 874 486	10,80
17. Bleskosvod	0,40	90 337	90 337	0,52
18. Vnitřní vodovod	0,90	203 257	203 257	1,17
19. Vnitřní kanalizace	0,80	180 673	180 673	1,04
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	90 337	90 337	0,52
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	496 852	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,90	1 558 307	500 000	2,88
Upravená reprodukční cena			17 349 252 Kč	
Množství			5 164,46 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 359 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	689
Užitná plocha (UP)	[m ²]	771
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 164,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 359
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 359
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	17 347 406
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	31,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	11 917 668

1.3. Hala 2 pro skladování a expedici

Věcná hodnota dle THU

Hala 2 - hala pro skladování a expedici byla postavena v roce 1996 na pozemku parc. č.st. 747, kat. úz. Plesná. Jedná se o jednopodlažní halu o rozponu 15m. Založení je na betonových základech s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelných tvárnic. Zastřešení je krovem z příhradových nosníků. Střešní krytina z pozinkovaného plechu (trapézy), stejně tak klempířské konstrukce. Do haly je zaveden pouze elektrický rozvod a ústřední vytápění. Okna jsou plastová. Vnější i vnitřní povrchy jsou vápenné omítky, zvenku bez finálního nátěru. Jsou zde osazena ocelová vjezdová vrata.

Stav haly je úměrný stáří, v posledních letech není prováděna žádná údržba. Nejsou patrné žádné funkční vady.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.NP	4,30		
	$15,02 \times 27,03 =$	405,99 m ²	
	$405,99 \times 0,85 =$		345,09 m ²
1.NP - Spojovací koridor	3,09		
	$6,51 \times 3,47 =$	22,59 m ²	
	$22,59 \times 0,85 =$		19,20 m ²
1NP - prostor mezi halami	4,20		
	$15,36 \times 6,51 =$	99,99 m ²	
	$99,99 \times 0,8 =$		79,99 m ²
		528,57 m ²	444,29 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(15,02 \times 27,03) \times (4,30)$	=	1 745,76 m ³
1.NP - Spojovací koridor	$(6,51 \times 3,47) \times (3,09)$	=	69,80 m ³
1NP - prostor mezi halami	$(15,36 \times 6,51) \times (4,20)$	=	419,97 m ³
Zastřešení	$(15,02 \times 27,03) \times (2,25/2)$	=	456,74 m ³
Zastřešení Prostoru mezi halami	$(15,36 \times 6,51) \times (1,20/2)$	=	60,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		1 745,76 m ³
1.NP - Spojovací koridor		69,80 m ³
1NP - prostor mezi halami		419,97 m ³
Zastřešení		456,74 m ³
Zastřešení Prostoru mezi halami		60,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 752,27 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	406
Užitná plocha (UP)	[m ²]	444
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 752,27
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 373
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 373
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 035 679
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	28,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	8 569 403

1.4. Garáž (JKSO 812.6)

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je jednopodlažní, samostatně stojící garáž, postavena na pozemku parc. č. st.659, kat. úz. Plesná. Garáž je obdélníkového půdorysu, nepodsklepena, s rovnou střechou. Vybavení se předpokládá standardní. Stáří stavby je cca 50 let. Na objektu není prováděná žádná údržba. Na odvrácené straně od ulice jsou poškozené klempířské konstrukce, voda zatéká do fasády. Část je již opadaná. Jiné vady nebyly zjištěny. Obhlídka byla provedena pouze zvenku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
Garáž	3,32		
	$(5,08+7,16)*5,70 =$	69,77 m ²	
	$69,77*0,85 =$		59,30 m ²
		69,77m ²	59,30 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
Garáž	$((5,08+7,16)*5,70)*(3,32)$	=	231,63 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Garáž		231,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		231,63 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Krov	chybí
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	chybí
9. Okna	Luxferové bloky
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena	4 530 Kč/m ³
Množství	231,63 m ³
Reprodukční cena	1 049 283 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	65 056	65 056	8,20
2. Obvodové stěny	30,10	315 834	315 834	39,81
3. Stropy	26,20	274 912	100 000	12,60
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	59 809	59 809	7,54
6. Klempířské konstrukce	2,90	30 429	30 429	3,84
7. Úpravy povrchů	4,80	50 366	50 366	6,35
8. Dveře	2,70	28 331	0	0,00
9. Okna	1,40	14 690	5 000	0,63
10. Vrata	6,80	71 351	71 351	8,99
11. Podlahy	7,20	75 548	75 548	9,52
12. Elektroinstalace	6,00	62 957	20 000	2,52
Upravená reprodukční cena			793 393 Kč	
Množství			231,63 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 425 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	70
Užitná plocha (UP)	[m ²]	59
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	231,63
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 425
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 425
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	793 332
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	62,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	297 500

1.5. Vedlejší stavba - Vrátnice

Věcná hodnota dle THU

Oceňuje se jednoduchá stavba, která slouží jako vrátnice do objektu, zejména pro nákladní dopravu. Je postavena pozemku parc. č. st. 755. Byla postavena v roce 1998. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Střešní krytina jsou asfaltové šindele, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavba nemá podkroví. Obhlídka byla provedena pouze zvenku. Předpokládá se zavedený rozvod elektro. Vnější i vnitřní povrchy jsou vápenné omítky. Podlaha se předpokládá betonová, popř. dlažba. Okno je dřevěné zdvojené. Dveře dřevěné. Stav objektu je úměrný stáří.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.NP	2,95		
	4,62*3,65 =	16,86 m ²	
	16,86*0,85 =		14,33 m ²
		16,86m ²	14,33 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(4,62*3,65)*(2,95)	=	49,75 m ³
Zastřešení	(4,62*3,65)*(1,19/2)	=	10,03 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		49,75 m ³
Zastřešení		10,03 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		59,78 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pásy izolované
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	asfaltové šindele
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenná omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	zdvojená
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	59,78 m ³
Reprodukční cena	179 338 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	12 733	12 733	7,78
2. Obvodové stěny	31,80	57 029	40 000	24,43
3. Stropy	19,80	35 509	30 000	18,32
4. Krov	7,30	13 092	13 092	8,00
5. Krytina	8,10	14 526	14 526	8,87
6. Klempířské práce	1,70	3 049	3 049	1,86
7. Úprava povrchů	6,10	10 940	10 940	6,68
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	5 380	5 380	3,29
10. Okna	1,10	1 973	1 973	1,20
11. Podlahy	8,20	14 706	14 706	8,98
12. Elektroinstalace	5,80	10 402	17 336	10,59
Upravená reprodukční cena			163 734 Kč	
Množství			59,78 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 739 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	17
Užitná plocha (UP)	[m ²]	14
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	59,78
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 739
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 739
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	163 736
Stáří	roků	21
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	26,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	120 673

1.6. Trafostanice 22kV/0,4kV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	25. Trafostanice
Objekt	Stožárová trafostanice VN/NN jednosloupová, Betonový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení):	100 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	150 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2730
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	340 950,-
Plná cena: 1,00 ks * 340 950,- Kč/ks	=	340 950,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 40 = 65,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

* 0,350

Trafostanice 22kV0,4kV - zjištěná cena = **119 332,50 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	12,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 5 200,- Kč/m	+ 10 400,- Kč
Základní cena celkem		= 39 200,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Upravená cena studny	=	93 374,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 110 = 79,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 79,1 \% / 100)$

$*$ 0,209

Studna kopaná - zjištěná cena

= 19 515,25 Kč

2.2. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

5,00 m

Ocenění

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

= 305,-

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

$*$ 1,0000

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

$*$ 2,3660

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **721,63**

Plná cena: 5,00 m * 721,63 Kč/m

= **3 608,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

$*$ 0,660

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= 2 381,38 Kč

2.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

83,00 m

Ocenění

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

= 1 810,-

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]

= **4 277,03**

Plná cena: 83,00 m * 4 277,03 Kč/m

= **354 993,49 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 19 / 80 = 23,8 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 23,8 \% / 100)$

*	0,762
---	-------

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

=	270 505,04 Kč
---	----------------------

2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

132,00 m

Ocenění

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

=	1 450,-
---	---------

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]

=	3 426,35
---	-----------------

Plná cena: 132,00 m * 3 426,35 Kč/m

=	452 278,20 Kč
---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 19 / 80 = 23,8 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 23,8 \% / 100)$

*	0,762
---	-------

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

=	344 635,99 Kč
---	----------------------

2.5. Přípojka kanalizace 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

Délka:

45,00 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: 45,00 m * 2 788,34 Kč/m

=	125 475,30 Kč
---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 80 = 23,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 23,8 \% / 100)$

*	0,762
---	-------

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	=	95 612,18 Kč
--	----------	---------------------

2.6. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.3.4 Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221

Výměra: 1,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	4 270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	10 102,82

Plná cena: 1,50 m ³ * 10 102,82 Kč/m ³	=	15 154,23 Kč
---	----------	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 80 = 21,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 21,3 \% / 100)$

*	0,787
---	-------

Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2 - zjištěná cena	=	11 926,38 Kč
--	----------	---------------------

2.7. Domácí regulátor

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.2. Domácí regulátor
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 000,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 098,-

Plná cena: 1,00 ks * 7 098,- Kč/ks	=	7 098,- Kč
---	----------	-------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 17 / 30 = 56,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 56,7 \% / 100)$

* 0,433

Domácí regulátor - zjištěná cena

= 3 073,43 Kč

2.8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:350,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

Polohový koeficient K₅ (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/m²]

= 540,74

Plná cena: 350,00 m² * 540,74 Kč/m²

= 189 259,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 50 = 48,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

* 0,520

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena

= 98 414,68 Kč

2.9. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:120,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 515,-

Polohový koeficient K₅ (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/m²]

= 1 185,02

Plná cena: 120,00 m² * 1 185,02 Kč/m²

= 142 202,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 50 = 48,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

* 0,520

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena	=	73 945,25 Kč
--	----------	---------------------

2.10. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:60,00 m² pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

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/m²]

= 1 071,90

Plná cena: 60,00 m² * 1 071,90 Kč/m²

= 64 314,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 50 = 48,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

* 0,520

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena	=	33 443,28 Kč
---	----------	---------------------

2.11. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

80,00 m

Ocenění

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

= 150,-

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]

= 357,30

Plná cena: 80,00 m * 357,30 Kč/m

= 28 584,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 50 / 60 = 83,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

* 0,167

Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm - zjištěná cena

= 4 773,53 Kč

2.12. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 3 420,-

Polohový koeficient K_5 (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/ks]

= 8 146,44

Plná cena: 2,00 ks * 8 146,44 Kč/ks

= 16 292,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 50 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena

= 8 146,44 Kč

2.13. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (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/ks]

= 3 453,90

Plná cena: 1,00 ks * 3 453,90 Kč/ks

= 3 453,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 50 = 60,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = **1 381,56 Kč**

3. Hodnota pozemků**3.1. Pozemky - stavební****Porovnávací metoda**

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 2 219 m ²				
Lokalita: Milhostov - část obce Milhostov, okres Cheb				
Popis: Pozemek o celkové výměře 2219 m ² v k.ú. Dolní Částkov, obec Milhostov Realitní společnost České spořitelny Vám nabízí k prodeji stavební pozemek určený územním plánem obce Milhostov k výstavbě rodinného domu - venkovského. Pozemek, který je přístupný z hlavní silnice i vedlejší cesty se nachází na okraji části obce, je rovinatý až svažité a je na něm několik vyrostlých stromů. V místě pouze elektřina. Vzdálenost nejbližších měst, Sokolova 13 km a Chebu 17 km.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85		
velikost pozemku - srovnatelné		1,00		
poloha pozemku - srovnatelné		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelné		1,00		
možnost zastavění poz. - oceňovaný lze zastavit komerční stavbou		1,05		
intenzita využití poz. - srovnatelné		1,00		
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
450 000	2 219	202,79	0,98	198,73



Název: Prodej komerčního pozemku 9 218 m ²				
Lokalita: ulice Přední Vojtanov, Vojtanov - část obce Vojtanov				
Popis: Pozemek 9218 m ² , obec Vojtanov Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 9218 m ² v obci Vojtanov, část Přední Vojtanov. Jedná se o pozemek k výstavbě, jehož hlavním účelem bude účel bydlení vesnického typu se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování. Bližší info v RK.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85		
velikost pozemku -		1,00		

poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 318 480	9 218	360,00	0,85	306,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 846 m²**Lokalita:** Skalná - část obce Starý Rybník, okres Cheb

Popis: Pozemek 2846 m² obec Starý Rybník u Skalné Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 2846 m² v obci Starý Rybník u Skalné. V současné době se dle stávajícího územního plánu nejedná o pozemek umožňující výstavbu, ale v současné době probíhá řízení o změně územního plánu a zmiňovaný pozemek bude stavební tj. bude je možno zastavět např. rodinnými domy. K dispozici je již vypracovaný geometrický plán na rozdělení pozemku a odprodeje části pozemku. Další možností je odkoupení části pozemku a dovezení mobilheimu - v současné době velmi módní záležitost umožňující rychlé bydlení. Pozemek lze napojit na elektřinu, vodu a kanalizaci. Bližší info v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má plyn	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
611 890	2 846	215,00	0,94	202,10

Zjištěná průměrná jednotková cena**235,61 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		1 246	235,61	1 / 1	293 570
zastavěná plocha a nádvoří		70	235,61	1 / 1	16 493
zastavěná plocha a nádvoří		427	235,61	1 / 1	100 605
zastavěná plocha a nádvoří		17	235,61	1 / 1	4 005
ostatní plocha		2 048	235,61	1 / 1	482 529
Celková výměra pozemků			3 808	Hodnota pozemků celkem	897 202

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota areálu

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Admin budova	458	720	27 452	329 429	7,50
2.	Výrobní prostory	Admin budova	285	480	11 414	136 968	7,50
3.	Výrobní prostory	Hala 1	766	480	30 640	367 680	9,50
4.	Výrobní prostory	Hala 2	444	480	17 772	213 259	9,50
5.	Ostatní prostory	Vrátnice	15	420	509	6 103	8,00
6.	Ostatní prostory	Garáž	59	420	2 076	24 906	11,00
7.	Ostatní prostory	Zpevněné plochy	470	120	4 700	56 400	9,50
Celkový výnos za rok:						1 134 745	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 497
Reprodukční cena	RC	Kč	49 716 974
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	454
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 134 745
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 078 007
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	74 575
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	248 585
Správa nemovitosti	2,00 % * Nh	Kč/rok	21 560
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	344 720
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	733 287
Míra kapitalizace		%	8,70
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	8 428 586

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova č. p. 389,	6 286 948,80 Kč
1.2. Hala 1	11 917 667,90 Kč
1.3. Hala 2 pro skladování a expedici	8 569 403,40 Kč
1.4. Garáž (JKSO 812.6)	297 499,50 Kč
1.5. Vedlejší stavba - Vrátnice	120 673,40 Kč
1.6. Trafostanice 22kV/0,4kV	119 332,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	27 311 525,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna kopaná	19 515,30 Kč
2.2. Plynová přípojka do DN 40	2 381,40 Kč
2.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	270 505,- Kč
2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm	344 636,- Kč
2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm	95 612,20 Kč
2.6. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2	11 926,40 Kč
2.7. Domácí regulátor	3 073,40 Kč
2.8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	98 414,70 Kč
2.9. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	73 945,30 Kč
2.10. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	33 443,30 Kč
2.11. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	4 773,50 Kč
2.12. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	8 146,40 Kč
2.13. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 381,60 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	967 754,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky - stavební	897 202,- Kč
-------------------------	--------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota areálu	7 864 330,30 Kč
------------------------------	-----------------

Věcná hodnota	29 176 482 Kč
z toho hodnota pozemku	897 202 Kč
Výnosová hodnota	8 428 586 Kč

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací. V případě komerčně využitelných nemovitých věcí je stěžejní metoda výnosová, která reflektuje komerční využití dané nemovité věci nebo souboru. Pokud konstrukčně nákladnou věc, která má pouze komerční využití nelze pronajmout, nebo je nižší cenová úroveň nájmů věcí srovnatelných, taková nemovitá věc se svou obvyklou cenou vzdaluje věcné hodnotě a opačně. V současné době jsou v nabídce realitních kanceláří nabídky pronájmů komerčních prostor v hale ve Františkových Lázních za cca 37,-Kč/m2 a měsíc. Kancelářské prostory ve Františkových Lázních lze pronajmout za méně než 100 Kč/m2 a měsíc.

Po provedené celkové analýze nemovitých věcí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitostí a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, **obecnou cenu souboru** nemovitých věcí vedených na LV 507 pro kat. úz. Plesná, tj. pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba č. p. 389 a stavba haly (hala1) bez č.p./č.e., pozemku parc. č. st. 659, jehož součástí je stavba garáže, pozemku parc. č. st. 747, jehož součástí je stavba haly bez č.p./č.e. (hala 2), pozemku parc. č. st. 755, jehož součástí je vedlejší stavba, pozemku parc. č. 247/4, dále studny, transformátoru a všech součástí a příslušenství - vše vedeno na LV 507 pro kat. úz. Plesná, obec Plesná, okres Cheb a **s přihlédnutím k výnosové hodnotě** výše zmíněného souboru indikují ke dni ocenění na:

Obvyklá cena celého souboru LV 507, kat. úz. Plesná

8 400 000 Kč

slovy: Jedenástmiliónůčtyřistisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5

V Hradci Králové 1.4.2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 496-17/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc13-2019.

V Hradci Králové 1. 4. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č. 1: Výpis z LV 507, kat.úz. Plesná	3
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí	3
Příloha č. 4: Fotodokumentace	8
Příloha č. 5: 3D model pro výpočet výměr a kubatur	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2019 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 17310 / 2018 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0411 Cheb		Obec: 554740 Plesná		
Kat.území: 721620 Plesná		List vlastnictví: 507		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná		25235851		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 436	1246	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Plesná, č.p. 389, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 436				
St. 659	70	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 659				
St. 747	427	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 747				
St. 755	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 755				
247/4	2048	ostatní plocha	manipulační plocha	
Bl 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 Zástavní právo smluvní				
pohledávky ve výši 20 000 000,- Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.,				
Jeruzalémská 964/4, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:				
44848943				
Povinnost k				
Parcela: St. 436, Parcela: St. 659, Parcela: St. 747, Parcela: St. 755, Parcela:				
247/4				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2010.				
				V-2877/2010-402
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
pohledávka ve výši 480 468,- Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:				
Okresní správa sociálního zabezpečení Cheb, Obrněné				
brigády 549/30, 35001 Cheb				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554740 Plesná

Kat.území: 721620 Plesná

List vlastnictví: 507

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 436, Parcela: St. 659, Parcela: St. 747, Parcela: St. 755, Parcela: 247/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Cheb 44002-026576/2018 /220/PP ze dne 12.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2018. Zápis proveden dne 06.11.2018.

V-6290/2018-402

Pořadí k 12.10.2018 16:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 121 385,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Cheb, Obrněné
brigády 549/30, 35001 Cheb

Povinnost k

Parcela: St. 436, Parcela: St. 659, Parcela: St. 747, Parcela: St. 755, Parcela: 247/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Cheb 44002-026934/2018 /220/PP ze dne 12.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2018. Zápis proveden dne 06.11.2018.

V-6291/2018-402

Pořadí k 12.10.2018 17:01

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3130/1999.

POLVZ:121/1999

Z-12100121/1999-402

Pro: MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná

RČ/IČO: 25235851

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 07.05.2008.

Z-8863/2008-402

Pro: MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná

RČ/IČO: 25235851

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554740 Plesná

Kat.území: 721620 Plesná

List vlastnictví: 507

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

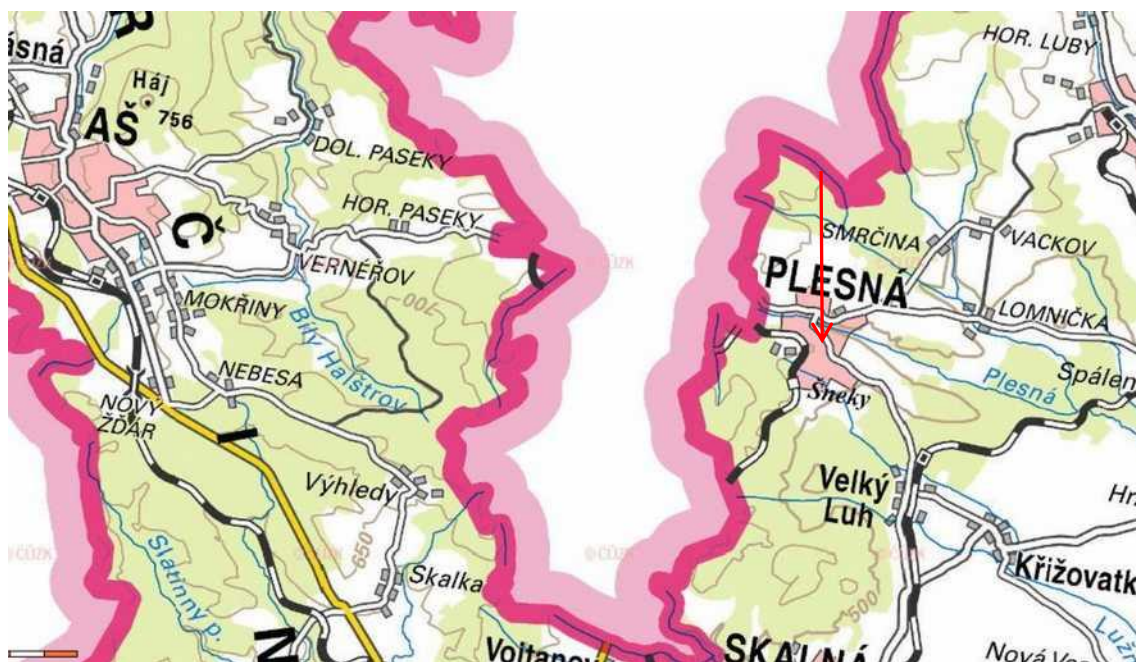
Vyhotoveno: 17.01.2019 11:04:04

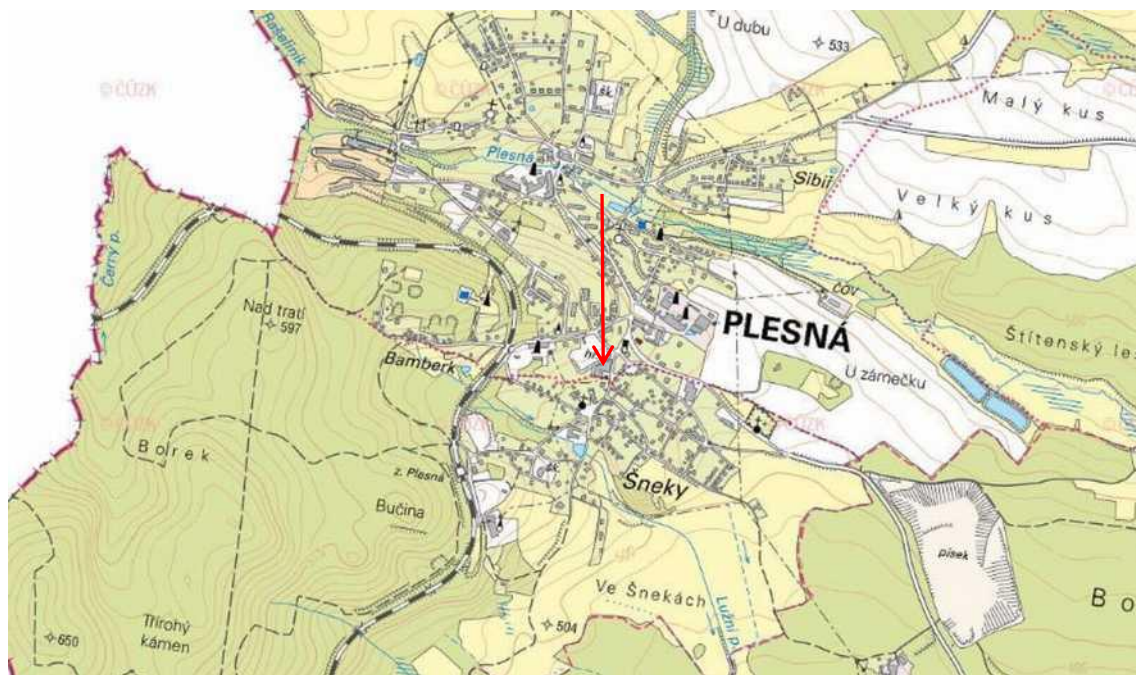
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 3

Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality



Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí







Příloha č. 4: Fotodokumentace



Celkový pohled na areál z ulice JV pohled



Celkový pohled na areál z ulice J pohled



Celkový pohled na areál z ulice Z pohled – od fotbalového hřiště



Celkový pohled na areál z ulice SV pohled





Administrativní budova 1.PP



Kotelna



Sociální zázemí 1.PP administrativní budova



Vstup do objektu, vrátnice



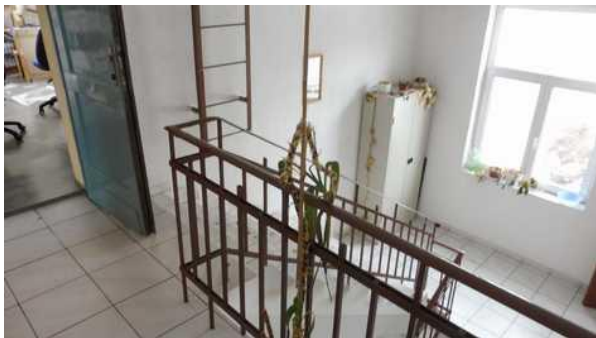
Administrativní budova - kanceláře



Administrativní budova - kanceláře



Administrativní budova – umývárna



Schodiště – 2.NP



Malírenská dílna – administrativní budova



Malírenská dílna – administrativní budova



Střecha za administrativní budovou



Přístavek za administrativní budovou



Hala 1



Hala 1



Přístavek u haly 1





Hala 2



Hala 2



Garáž





Vrátnice



Vrátnice a trafostanice



Trafostanice



Přípojka plynu



Administrativní budova ze zadní strany



Členité stavby - přístavky





Přístavek u haly1 (vlevo), hala2 (vpravo)



Hala 2

Příloha č. 5: 3D model pro výpočet výměř a kubatur

