

## Znalecký posudek číslo 1159-91/11

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí areálu firmy CTA POLYGRAPH, s.r.o. – budovy č.p. 893 postavené na parc.č. 151, pozemku parc.č. 151 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov, vše zapsáno na LV 870.



**Objednatel :** GAUTE, a.s.  
se sídlem Lidická 2006/26  
602 00 Brno  
IČ : 25543709  
DIČ : CZ25543709

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby  
objednatele

**Oceněno ke dni :** 11.10.2011

**Posudek vypracoval :** Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
tel.: +420 724 256 828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 28 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 24.10.2011

**OBSAH :**

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>3</b>
1.1	Vymezení pojmů	3
<b>2</b>	<b>NÁLEZ</b>	<b>4</b>
2.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	4
2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	5
2.3	Informace o nemovitosti	5
2.4	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	5
2.6	Majetkoprávní vztahy a nájemní smlouvy	6
2.7	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
2.8	Zvolené metody pro ocenění	6
<b>3</b>	<b>POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b>	<b>8</b>
3.1	Celkový popis nemovitostí	8
3.2	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	9
3.2.1	A – administrativní část budovy č.p. 893	9
3.2.2	B – výrobní a skladová část budovy č.p. 893	11
3.2.3	C – výrobní část budovy č.p. 893	13
3.2.4	D – kotelna	15
3.2.5	Sklad	17
3.2.6	Venkovní úpravy	18
3.2.7	Pozemek parc.č. 151	18
3.2.8	Věcná hodnota celkem	19
3.3	VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	20
3.3.1	Výnosová hodnota celkem	22
3.4	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	23
3.4.1	Srovnávací hodnota	26
3.5	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	26
<b>4</b>	<b>STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>28</b>

**PŘÍLOHY**

- Příloha č. 1. Výpisy z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2. Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3. Fotodokumentace
- Příloha č. 4. Část mapy s vyznačením polohy nemovitosti

# 1 ÚVOD

## 1.1 Vymezení pojmů

<b>Cena</b>	Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.
<b>Hodnota</b>	Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.
<b>Věcná hodnota</b>	Nazývána rovněž " <b>časová cena</b> ", " <b>substanční hodnota</b> ", " <b>reprodukční cena časová</b> ". Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku sníženou o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „ <b>cena zjištěná nákladovým způsobem</b> “.
<b>Výnosová hodnota</b>	Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
<b>Cena administrativní</b>	Nazývaná rovněž " <b>cena zjištěná</b> ". Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu - podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF ČR č. 364/2010 Sb.
<b>Cena pořizovací</b>	Nazývaná rovněž " <b>cena historická</b> ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.
<b>Cena reprodukční</b>	Nazývaná rovněž " <b>reprodukční pořizovací cena</b> ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou, novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.
<b>Cena obvyklá</b>	Nazývaná rovněž " <b>cena obecná</b> ", " <b>tržní</b> ", " <b>objektivní</b> ". Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.</i> Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.  Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 Podklady pro ocenění nemovitostí

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 870, k.ú. Vejprty, vyhotovený notářem, ze dne 2.9.2011.
1. b Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Vejprty.
1. c Objednávka znaleckého posudku ze dne 5.9.2011.
1. d Vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
1. e Informace a sdělení získaná od pana Otty Černého (jednatel firmy CTA POLYGRAPH, s.r.o.)
1. f Mapa obce Vejprty a okolí.
1. g Informace a sdělení získána z internetního serveru, z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
1. h Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing.Tomášem Volkem, dne 11.10.2011 za přítomnosti zástupce vlastníka.
1. i Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
1. j Knihovna znalce.
1. k Znalecký posudek č. 108110, který vyhotovil Ing. Petr Křivka, Šafaříkova 2528, 440 01 Louny, ze dne 4.12.2008.

## 2.2 Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí areálu firmy CTA POLYGRAPH, s.r.o. – budova č.p.893 na parc.č. 151, pozemek parc.č. 151 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov, vše zapsáno na LV 870.

Areál je oceněn v souladu s právním stavem u staveb vedených v katastru nemovitostí, ostatní stavby a příslušenství jsou oceněny na žádost objednatele dle skutečného stavu k datu ocenění.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě nemovitostí pro potřeby objednatele, a to k datu posledního místního šetření, tj. k 11.10.2011.

## 2.3 Informace o nemovitosti

LV 870	Ze dne 2.9.2011			
Vlastník	<b>CTA POLYGRAPH, s.r.o., Jemniště 18, 257 01 Postupice</b>			
Katastrální území	Vejprty (kód 777579)			
Obec, okres	Vejprty (563404), Chomutov (CZ0422)			
Vlastnictví stavby				
	Část obce, Vejprty,	č. budovy, 893,	způsob využití, tech.vyb.	na parcele 151
Vlastnictví pozemku				
	Parc.číslo, 151,	výměra, 1416	druh zastavěná plocha a nádvoří	

## 2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.10.2011 za přítomnosti zástupce vlastníka.

## 2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 870** ze dne 2.9.2011, k.ú. Vejprty, okres Chomutov v oddíle C – omezení vlastnického práva jsou zapsána následující omezení :

- Zástavní právo smluvní pro GE Money Bank, a.s..
  - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 9.6.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.6.2009.
- Zástavní právo smluvní pro Petra Angelise, U Lesa 3308, Kladno
  - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 11.5.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.5.2010.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad v Benešově
  - Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 16.9.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov č.j. 041 EX-1396/2010-23 ze dne 3.11.2010.
- Nařízení exekuce
  - Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-4249/2010-11 ze dne 12.10.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město č.j. 108 EX-06911/2010-006 ze dne 25.11.2010.
- Nařízení exekuce
  - Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-4902/2010-13 ze dne 19.11.2010.
- Zástavní právo soudcovské pro OSSZ
  - Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 10 E-162/2010 -13 ze dne 24.1.2011. Právní moc ke dni 23.2.2011.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

## **2.6 Majetkoprávní vztahy a nájemní smlouvy**

Veškeré oceňované stavby zapsané na LV 870, k.ú. Vejprty jsou postaveny na vlastních pozemcích.

Na LV č. 870, k.ú. Vejprty ze dne 2.9.2011 je u stavby č.p. 893 zapsán způsob využití jako stavba technického vybavení, ve skutečnosti je stavba využívána jako provozní, výrobní budova se sklady a administrativním zázemím.

Podle informací objednatele není na pronájem nemovitostí areálu uzavřena žádná nájemní smlouva.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí na LV č. 870, k.ú. Vejprty.

## **2.7 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Vejprty bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele.

## **2.8 Zvolené metody pro ocenění**

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

Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Na žádost objednatele může být provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.). Ze strany objednatele nebyla v řešeném případě administrativní cena požadována.

Ocenění časovou cenou (věcná hodnota) - 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. 364/2010 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, nebo jiné ceníkové základny např. URS Praha, RTS Brno a pod.

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 zvážením 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.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty v čase a místě podle odborné úvahy zpracovatele - znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

### **3.1 Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná nemovitost se nachází v západní okrajové zastavěné části města Vejprty. Jedná se o část bývalého zpracovatelského papírenského podniku (Západočeské papírny) v těsné blízkosti státních hranic se SRN.

Městečko Vejprty patří územně do okresu Chomutov a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kadaň. Obec Vejprty se rozkládá asi třicet kilometrů západně od Chomutova a dvacettři kilometrů severozápadně od města Kadaň. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Krušných hor a Podkrušnohoří. Na území tohoto malého města žije trvale zhruba 3280 obyvatel. Vejprty se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: České Hamry, Vejprty a Výsada. Obec je vzdálená přibližně 1 km od německých hranic. Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Vejprty mají ordinaci tři praktičtí lékaři a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční zastávka. (zdroj:www.obce-města.info)

Nemovitostí tvoří uzavřený areál papírenské výroby, umístěný mezi řekou Polavou a místní veřejnou komunikací ul. Boženy Němcové. Přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace (ul. Boženy Němcové) na pozemcích parc.č. 2174, 2175 ve vlastnictví Města Vejprty). Hlavní vstup a vjezd do objektu je orientován z uvedené komunikace, tj. z východní strany. Vzdálenost objektu od centra města je cca 1 km.

Předmětem ocenění je ucelená část bývalého areálu Západočeských papíren, tvořena zástavbou na parc.č. 151. Jedná se o původní administrativní objekt a jeho výrobní části půdorysného tvaru do písmene L, ke kterému je směrem do ulice (podél východní hranice pozemku) přistavěn objekt kotelny. Uvnitř tohoto komplexu jsou zpevněné a manipulační plochy.

Z hlediska ocenění se jedná o objekt s víceúčelovým využitím, proto je nemovitost dále rozdělena na jednotlivé části dle funkčního a konstrukčního uspořádání. Jedná se o: administrativní část – A, výrobní a skladovou část – B, výrobní část – C, kotelnu – D. Tyto části jsou spolu provozně a konstrukčně propojeny a tvoří funkční celek.

Umístění objektu je na svažitém pozemku se západní orientací, takže výrobní části objektu jsou osazeny níže než administrativní část. Podzemní podlaží administrativní části navazují na přízemí části výrobní.

Ke dni ocenění je areál příležitostně využíván vlastníkem.

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože jde o areál dobře dostupný nákladní dopravou na okraji města.

Přístupová komunikace je zpevněná, areál je napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí vody, plynu, el.nn, kanalizace.

## **3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Pro zjištění věcné hodnoty staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

### **3.2.1 A – administrativní část budovy č.p. 893**

#### Popis:

Jedná se o zděnou tří podlažní budovu, přibližně čtvercového půdorysu, s boční přístavbou vstupu, která je situována v severovýchodní části areálu. Budova má jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a účelově využívané podkroví pod mansardovou střechou. Na tuto část navazuje výrobní a skladová část B.

Původní stavba byla postavena před více jak 80-ti lety. Přesné údaje o stáří se nedochovaly. Zásadní rekonstrukce nezaznamenána, v průběhu životnosti stavby probíhaly postupné opravy a modernizace. Poslední byla provedena kolem roku 1985. V současné době je prováděna pouze minimální údržba. Stavebně technický stav je průměrný. Byly zjištěny závady způsobené zatékáním střešní krytinou. Jedná se o opadané omítky v sociálních místnostech podkroví. Provlhlé zdivo v suterénu. Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně již opotřebované.

#### Dispoziční řešení:

1.PP – chodba se schodištěm, sklady, elektrorozvodna, WC.

1.NP – hl. vstup, chodba se schodištěm, kanceláře, sociální zázemí, expedice.

Podkroví - chodba se schodištěm, sociální zázemí (šatny, sprchy).

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové proložené kamenem, s narušenou izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je z cihel o tl. do 60 – 90 cm. Stropní konstrukce jsou v suterénu z části klenuté, z části železobetonové, v nadzemní části jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová mansardová, dřevěné konstrukce. Střešní krytina je z hliníkového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, na toaletách je částečně i keramický obklad. Fasádu tvoří lícované zdivo a vápenocementová omítka. Podlahy jsou kobercové, PVC, na chodbách je teraco. Schodiště je železobetonové s kamennými stupni. Objekt napojen na světelnou a motorovou elektroinstalaci, jsou provedeny rozvody teplé a studené vody a kanalizace. Ohřev vody zajištěn bojlerem a průtokovým ohřivačem. Vytápění je ústřední z centrální kotelny na TP. Hygienické vybavení tvoří umývadla, splachovací WC, sprchové kouty. Dveře jsou plné a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Ostatní vybavení tvoří EZS.

#### Výpočet

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: F. budovy pro administrativu  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód CZ - CC: 122

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP:  $13,45 \cdot 13,25 + 10,95 \cdot 2,35 = 203,95 \text{ m}^2$   
 1.NP:  $13,45 \cdot 13,25 + 10,95 \cdot 2,35 = 203,95 \text{ m}^2$   
 Podkroví:  $13,45 \cdot 13,25 = 178,21 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	203,95 m <sup>2</sup>	4,35 m	887,18 m <sup>3</sup>
1.NP:	203,95 m <sup>2</sup>	3,65 m	744,42 m <sup>3</sup>
Podkroví:	178,21 m <sup>2</sup>	3,85 m	686,11 m <sup>3</sup>
Součet	586,11 m <sup>2</sup>		2 317,71 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $2\,317,71 / 586,11 = 3,95 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $586,11 / 3 = 195,37 \text{ m}^2$

**Obestavěný prostor:**

Spodní stavba:  $(13,45 \cdot 13,25 + 10,95 \cdot 2,35) \cdot (4,35 + 0,10) = 907,56 \text{ m}^3$   
 Vrchní stavba:  $(13,45 \cdot 13,25) \cdot 7,70 + (10,95 \cdot 2,35) \cdot (3,65 + 3,15) / 2 = 1\,459,73 \text{ m}^3$   
 Zastřešení:  $(13,45 \cdot 13,25) \cdot (1,80 \cdot 0,80 \cdot 0,5) = 128,31 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 2 495,60 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střeška:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00

25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
Součet upravených objemových podílů:					94,17
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,9417

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9538
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8316
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9417
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1350

**Základní cena upravená** = 4 203,30 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 2 495,60 m<sup>3</sup> \* 4 203,30 Kč/m<sup>3</sup> = 10 489 755,48 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 85 roků

Opotřebením: 60,000 % - 6 293 853,29 Kč

**A - administrativní část budovy č.p. 893 - zjištěná cena** = 4 195 902,19 Kč

**3.2.2 B – výrobní a skladová část budovy č.p. 893**Popis:

Jedná se o zděnou dvou podlažní budovu, přibližně obdélníkového půdorysu, která navazuje na administrativní část. Objekt halového typu má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem.

Původní stavba byla postavena před více jak 80-ti lety. Přesné údaje o stáří se nedochovaly. Zásadní rekonstrukce nezaznamenána, v průběhu životnosti stavby probíhaly postupné opravy a modernizace. Poslední byla provedena kolem roku 1985. V současné době je prováděna pouze minimální údržba. Stavebně technický stav je průměrný. Byly zjištěny závady způsobené absencí vodorovných hydroizolací. Jedná se o provlhlé zdivo v přízemí. Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně již opotřebené.

Dispoziční řešení:

1.NP – dílny, sklady, výtah, chodba.

2.NP – dílna, výtah.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové proložené kamenem, s narušenou izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je z cihel o tl. do 60 – 75 cm. Vnitřní podpory ve 2.NP tvoří ocelové sloupy. Stropní konstrukce jsou v přízemí klenuté, v patře jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s mírným spádem, dřevěné konstrukce. Střešní krytina je z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Fasádu tvoří lícované zdivo a vápenocementová omítky. Podlahy jsou betonové. Výtah je nákladní. Objekt napojen na světelnou a motorovou elektroinstalaci. Vytápění je ústřední z centrální kotelny na TP. Hygienické vybavení je v administrativní části. Okna jsou

dřevěná zdvojená.

### Výpočet

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód CZ - CC: 125111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: 20,40\*13,35 = 272,34 m<sup>2</sup>  
 2.NP: 20,40\*13,35 = 272,34 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	272,34 m <sup>2</sup>	4,35 m	1 184,68 m <sup>3</sup>
2.NP:	272,34 m <sup>2</sup>	3,65 m	994,04 m <sup>3</sup>
Součet	544,68 m <sup>2</sup>		2 178,72 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 178,72 / 544,68 = 4,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 544,68 / 2 = 272,34 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor:

Vrchní stavba: (20,40\*13,35)\*(8,10) = 2 205,95 m<sup>3</sup>  
 Zastřešení: (20,40\*13,35)\*(1,35\*0,5) = 183,83 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 2 389,78 m<sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	9,40	100,00	0,46	4,32
2. Svislé nosné konstrukce:	S	20,30	100,00	1,00	20,30
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	10,20	100,00	1,00	10,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
10. Schody:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
12. Vrata:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
15. Vytápění:	N	1,30	100,00	1,54	2,00
16. Elektroinstalace:	S	8,30	100,00	1,00	8,30
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	C	0,90	100,00	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	C	2,20	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	6,90	100,00	0,46	3,17

26. Nákladní výtah	A	4,77	100,00	1,00	4,77
Součet upravených objemových podílů:					91,56
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,9156

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 3):	=	1 620,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9442
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP) :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9156
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1330

**Základní cena upravená** = 3 211,32 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 2 389,78 m<sup>3</sup> \* 3 211,32 Kč/m<sup>3</sup> = 7 674 348,31 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 80 roků

Opotřebením: 60,000 % - 4 604 608,99 Kč

**B - výrobní a skladová část budovy č.p. 893 - zjištěná cena** = **3 069 739,32 Kč**

**3.2.3 C – výrobní část budovy č.p. 893**Popis:

Jedná se o zděnou jedno podlažní budovu, obdélníkového půdorysu, která kolmo navazuje na výrobní část B. Objekt halového typu má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem.

Původní stavba byla postavena před více jak 80-ti lety. Přesné údaje o stáří se nedochovaly. Zásadní rekonstrukce nezaznamenána, v průběhu životnosti stavby probíhaly postupné opravy a modernizace. Poslední byla provedena kolem roku 1985. V současné době je prováděna pouze minimální údržba. Stavebně technický stav je průměrný. Byly zjištěny závady způsobené absencí vodorovných hydroizolací. Jedná se o provlhlé zdivo v přízemí. Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně již opotřebované.

Dispoziční řešení:

1.NP – 2x dílna.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové proložené kamenem, s narušenou izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je z cihel o tl. do 60 – 75 cm. Vnitřní podpory ve 2.NP tvoří ocelové sloupy. Stropní konstrukce jsou železobetonové trámové. Střecha je sedlová s mírným spádem, dřevěné konstrukce. Střešní krytina je z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Fasádu tvoří lícované zdivo a vápenocementová omítky. Podlahy jsou betonové. Objekt napojen na světelnou a motorovou elektroinstalaci. Vytápění je ústřední z centrální kotelny na TP. Hygienické vybavení je v administrativní části. Okna jsou sklobetonová.

Výpočet

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód CZ - CC: 125111

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 25,22\*11,20 = 282,46 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	282,46 m <sup>2</sup>	4,35 m	1 228,70 m <sup>3</sup>
Součet	282,46 m <sup>2</sup>		1 228,70 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 228,70 / 282,46 = 4,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 282,46 / 1 = 282,46 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

Vrchní stavba: (25,22\*11,20)\*(4,35+0,10) = 1 256,96 m<sup>3</sup>  
 Zastřešení: (25,22\*11,20)\*(1,45\*0,5) = 204,79 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 1 461,75 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	9,40	100,00	0,46	4,32
2. Svislé nosné konstrukce:	S	20,30	100,00	1,00	20,30
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	10,20	100,00	1,00	10,20
5. Krytiny střeš:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
10. Schody:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
12. Vrata:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
15. Vytápění:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	8,30	100,00	1,00	8,30
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	C	0,90	100,00	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	C	2,20	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	6,90	100,00	0,46	3,17
Součet upravených objemových podílů:					80,89
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,8089

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 3): = 1 620,- Kč/m<sup>3</sup>  
 Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 4): \* 1,0750

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9434
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$ :	*	0,9437
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8089
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1330

**Základní cena upravená** = 2 675,09 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 1 461,75 m<sup>3</sup> \* 2 675,09 Kč/m<sup>3</sup> = 3 910 312,81 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 80 roků

Opotřebením: 60,000 % - 2 346 187,69 Kč

**C - výrobní část budovy č.p. 893 - zjištěná cena** = **1 564 125,12 Kč**

### 3.2.4 D – kotelna

#### Popis:

Jedná se o zděnou jedno podlažní budovu, obdélníkového půdorysu, která je přistavěna kolmo k administrativní části. Objekt halového typu má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. Kotelna zajišťuje centrální vytápění areálu.

Původní stavba byla postavena před více jak 80-ti lety. Přesné údaje o stáří se nedochovaly. Zásadní rekonstrukce nezaznamenána, v průběhu životnosti stavby probíhaly postupné opravy a modernizace. V současné době je prováděna pouze minimální údržba. Stavebně technický stav je zhoršený. Byly zjištěny závady způsobené absencí vodorovných hydroizolací. Jedná se o provlhlé zdivo v přízemí, dále poničenou střešní krytinu a klempířské konstrukce. Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně již opotřebované.

#### Dispoziční řešení:

1.NP – uhelna, kotelna

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové proložené kamenem, s narušenou izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je z cihel o tl. do 60 cm. Stropní konstrukce chybí. Střecha je plochá dřevěné konstrukce s viditelnými trámy. Střešní krytina je živiá. Klempířské konstrukce chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné dvourstvé, v části chybí. Fasáda je břizolitová z části opadaná. Podlahy jsou betonové. Objekt napojen na světelnou a motorovou elektroinstalaci. Zdrojem tepla je kotel na TP zn. Vihorlat. Okna jsou sklobetonová. V objektu je umístěna studna s užitkovou vodou.

#### Výpočet

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala:	G. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	125112

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.NP: \quad 20,80 \cdot 9,05 \quad = \quad 188,24 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	188,24 m <sup>2</sup>	5,10 m	960,02 m <sup>3</sup>
Součet	188,24 m <sup>2</sup>		960,02 m <sup>3</sup>

$$\text{Průměrná výška podlaží:} \quad PVP = 960,02 / 188,24 = 5,10 \text{ m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží:} \quad PZP = 188,24 / 1 = 188,24 \text{ m}^2$$

**Obestavěný prostor:**

$$\text{Vrchní stavba se} \quad (20,80 \cdot 9,05) \cdot (5,10 + 4,90) / 2 \quad = \quad 941,20 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešením:}$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 941,20 \text{ m}^3$$

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	11,20	100,00	0,46	5,15
2. Svislé nosné konstrukce:	S	22,30	100,00	1,00	22,30
3. Stropy:	C	9,20	100,00	0,00	0,00
4. Krov, střeška:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	P	0,60	100,00	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,30	60,00	1,00	3,78
	C	6,30	40,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,40	100,00	0,46	1,56
10. Schody:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
12. Vrata:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
15. Vytápění:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
16. Elektroinstalace:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
19. Vnitřní kanalizace:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	C	2,10	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					71,07
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,7107

**Ocenění:**

$$\begin{aligned} \text{Základní cena (dle příl. č. 3):} &= 2\,311,- \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Koeficient konstrukce } K_1 \text{ (dle příl. č. 4):} &* 1,0750 \\ \text{Koeficient } K_2 = 0,92 + (6,60/PZP) : &* 0,9551 \\ \text{Koeficient } K_3 = 0,30 + (2,80/PVP) : &* 0,8490 \\ \text{Koeficient vybavení stavby } K_4 \text{ (dle výpočtu):} &* 0,7107 \\ \text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (příl. č. 14 - dle významu obce):} &* 1,0000 \\ \text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (příl. č. 38):} &* 2,1330 \end{aligned}$$

$$\text{Základní cena upravená} \quad = \quad 3\,053,81 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Plná cena:} \quad 941,20 \text{ m}^3 * 3\,053,81 \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad 2\,874\,245,97 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 80 roků

$$\text{Opotřebení: 75,000 \%} \quad - \quad 2\,155\,684,48 \text{ Kč}$$

$$\text{D - kotlina - zjištěná cena} \quad = \quad 718\,561,49 \text{ Kč}$$

### 3.2.5 Sklad

#### Popis:

Jedná se o zděný, nepodsklepený přízemní objekt skladu, který je přistavěn k rohu objektů B a C.

#### Dispoziční řešení:

1.NP – sklad

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové. Svislé konstrukce jsou zděné v tl 30 cm. Krov je pultový. Krytina střechy je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce chybí. Omítky jsou vápenné hladké místy opadané. Podlaha je betonová. Okna jsou sklobetonová. Dveře jsou plechové. Objekt je napojen na světelnou elektroinstalaci.

Stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.

#### Výpočet

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

#### Obestavěný prostor:

Vrchní stavba: 5,15\*4,1\*2,50 = 52,79 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 52,79 m<sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů:					95,17
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,9517

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9517
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1130
		<hr/>
Základní cena upravená	=	2 513,68 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 52,79 m <sup>3</sup> * 2 513,68 Kč/m <sup>3</sup>	=	132 697,17 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 60,000 %	-	<hr/> 79 618,30 Kč
<b>Sklad - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>53 078,87 Kč</b>

**3.2.6 Venkovní úpravy**Popis

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí (voda, plynu, el.nn, kanalizace), oplocení areálu, vjezdová brána, komín, zpevněné plochy.

Komentář : venkovní úpravy mají jen doplňkovou funkci, jsou menšího rozsahu, různé údržby a průměrného technického stavu, pro účely tohoto ocenění je věcná hodnota venkovních úprav stanovena odborným odhadem jako 5% z ceny staveb.

Výpočet

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb:	5,00 %
Stanovená cena staveb:	9 601 410,00 Kč

**Ocenění:**

Cena staveb celkem:		9 601 410,00
Stanovené procento z ceny staveb:	*	<hr/> 0,0500

**Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 480 070,50 Kč**

**3.2.7 Pozemek parc.č. 151**Popis

Parc.č. 151 o výměře 1416 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

Pozemek je svažité, se západní orientací, uceleného přibližně obdélníkového tvaru a lze je napojit na veškeré IS.

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a

informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 200,- až 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Pozemky**

Pozemky celkem	1416 m <sup>2</sup> á 300,- Kč/m <sup>2</sup>	=	424 800,- Kč
<b>Pozemky - celkem</b>		=	<b>424 800,- Kč</b>
<b>Pozemek parc.č. 151 - výsledná cena</b>		=	<b>424 800,- Kč</b>

**3.2.8 Věcná hodnota celkem**

A - administrativní část budovy č.p. 893	=	4 195 900,- Kč
B - výrobní a skladová část budovy č.p. 893	=	3 069 740,- Kč
C - výrobní a skladová část budovy č.p. 893	=	1 564 130,- Kč
D - kotelna	=	718 560,- Kč
Sklad	=	53 080,- Kč
Venkovní úpravy	=	480 070,- Kč
Pozemky	=	424 800,- Kč
<b><u>Věcná hodnota celkem</u></b>		<b><u>10 506 280,- Kč</u></b>

**Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení**

**10 506 280,- Kč**

(slovy : desetmilionpětsetšesttisícdvěštosmdesát korun českých).

### 3.3 VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

#### Příjmy

##### Komentář k výpočtu příjmu z nájemného:

Podle informací objednatele, není na pronájem nemovitostí areálu uzavřena žádná nájemní smlouva.

Vzhledem k této skutečnosti, byl pro výpočet příjmu z nájmu vypočten předpokládaný roční výnos z nájmu pronajímatelných prostor v areálu. Nájemné je stanoveno s ohledem na lokalitu, současné právní vztahy, stavebně technický stav, dopravní obslužnost, velikost a příslušenství daného areálu. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti.

Na základě této skutečnosti kalkuluji ve výpočtu výnosové hodnoty s výnosem v místě obvyklým. Jako podklad pro výpočet ročního výnosu z pronájmu provozních prostor a z něho odvozeného ročního zisku jsem použil informace z místních realitních kanceláří, internetové inzerce, vlastní databáze a z ekonomického porovnání s obdobnými nemovitostmi. V ocenění jsem kalkuloval s místně obvyklými ekonomickými parametry a to v rozmezí 400,- až 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u provozních a skladových prostor vytápěných, 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u skladových prostor, 400,- až 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u kancelářských prostor.

##### Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

##### Tabulka pronajímatelných prostor:

Objekt	Podlaží	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/rok/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč/rok]
<b>A Administrativní část</b>				
sklady	1.PP	122,00	150,00 Kč	18 300,00 Kč
kanceláře	1.NP	142,00	600,00 Kč	85 200,00 Kč
šatny, soc.zázemí	2.NP	136,00	400,00 Kč	54 400,00 Kč
<b>B Výrobní a skladová část</b>				
sklady a výroba	1.NP	204,00	500,00 Kč	102 000,00 Kč
výroba	2.NP	232,00	600,00 Kč	139 200,00 Kč
<b>C Výroba</b>				
výroba	1.NP	240,00	600,00 Kč	144 000,00 Kč
<b>Sklad na dvoře</b>				
sklad	1.NP	19,00	100,00 Kč	1 900,00 Kč
volná venkovní plocha		250,00	50,00 Kč	12 500,00 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>1095,00</b>		<b>557 500,00 Kč</b>

*Poznámka: do podlahových ploch nejsou zahrnuty podlahové plochy horizontálních a vertikálních komunikačních prostor (chodby, výtahy a plocha kotelny.*

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle

nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu ve Vejprtech a okolí mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný areál obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 85 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Předpokládaný roční příjem z nájemného činí  $557\,500,- \text{ Kč} \times 85\% = 473\,875,- \text{ Kč/rok}$ .

Předpokládám, že uvažované uvedené nájemné by bylo dosažitelné při pronájmu prodejních prostor v daném aktuálním stavu. Nájemné bylo voleno vzhledem k současnému stavebně technickému stavu pronajimatelných prostor, dispozičnímu stavu objektů a současné situaci na trhu pronájmu funkčně obdobných prostor.

**Celkové předpokládané příjmy činí po zaokrouhlení 473 880,- Kč/rok**

#### Výdaje

a) Daň z nemovitosti	
Daň z nemovitosti je stanoveno srovnáním a odborným odhadem na	10 000,- Kč
b) Pojištění nemovitostí	
Roční pojistné je stanoveno srovnáním a odborným odhadem na	30 000,- Kč
c) Vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	
Stanoveno srovnáním a odborným odhadem na	130 000,- Kč
d) Opravy a údržba	
Náklady na opravy a údržbu byly určeny srovnáním a odborným odhadem na	50 000,- Kč

*Poznámka: vzhledem k přesně neurčeným informacím týkajících se jednotlivých výdajů, byla tato částka určena srovnáním s obdobnými nemovitostmi a odborným odhadem znalce.*

**Výdaje ročně celkem 220 000,- Kč**

#### Roční zisk pro výpočet výnosové hodnoty

příjmy ročně celkem	473 880,- Kč
výdaje ročně celkem	- 220 000,- Kč

**roční zisk 253 880,- Kč**

Pro výpočet výnosové hodnoty je použita věčná renta :

$$C_v = \frac{z}{i} = \frac{253\,880}{0,11} = 2\,308\,000,- \text{ Kč}$$

kde značí :

$C_v$ ... věčná renta

z .... konstantní zisk v dalších letech

i..... kapitalizační míra setinná .. 11 %

Kapitalizační míra se dnes při prodeji obdobných nemovitostí v ČR pohybuje v intervalu 6 až 12 %. S přihlédnutím k rizikům spojeným s potenciálním příjmem z pronájmu byla stanovena kapitalizační

míra v horním pásmu tohoto intervalu.

**Výnosová hodnota****2 308 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb a pozemků.

**3.3.1 Výnosová hodnota celkem**

Stavby a pozemky celkem

2 308 000,- Kč

Celkem

2 308 000,- Kč

**Výnosová hodnota nemovitostí ke dni ocenění po zaokrouhlení činí****2 308 000,- Kč**

slovy : dvamilionytřistaosmtisíc korun českých

### 3.4 **SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **areál pro výrobu a skladování s administrativním zázemím**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka menší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obtížněji obchodovatelná.**

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- uzavřený kompaktní areál
- přístup ze zpevněné komunikace
- napojení na veškeré IS města
- možnost multifunkčního využití (lehká výroba různého zaměření, skladování)


Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :


- stavebně technický stav
- vyšší náklady na údržbu nemovitosti
- poloha v podhorské oblasti – větší dopravní vzdálenosti a obtížnější dopravní spojení do větších měst v zimním období


#### **Odůvodnění srovnávací metody**


Při posuzování daného případu vycházíme z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v okolí 25 km. Jedná se o výrobně skladový areál na parc.č. 151 o celkové ploše 1416 m<sup>2</sup>. Areál lze komerčně využívat, užitná plocha staveb činí 1 095 m<sup>2</sup>. Stavby jsou v mírně zhoršeném technickém stavu. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování výrobků.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání :

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Průmyslový areál</b>
Adresa	Vejprty č.p. 656, okr. Chomutov
<p>Popis: Hlavní budova je třípatrová, půdorysně postavena ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaná na rovinatém pozemku. Na budovu navazuje v šikmé ose z pravé strany při čelním pohledu objekt skladu a z levé strany garáž. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a objekty pro komerční využití. Centrum obce Vejprty je ve vzdálenosti 800 m. Přístup k objektu je možný přes vjezdovou bránu a brankou, oplocení je provedeno. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, kanalizace je do jímky. UP= 1356 m<sup>2</sup>, Pozemek = 1528 m<sup>2</sup> Zdroj: <a href="http://www.exdrazby.cz">www.exdrazby.cz</a> Cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem: č. 444-387/2010, vyhotovený Odhadci a znalci CZ, s.r.o.</p>	
	
<b>Požadovaná cena</b>	<b>2 800 000,- Kč</b>
<b>Koeficient redukce na pramen ceny</b>	<b>0,90</b>
<b>Cena po redukci</b>	<b>2 520 000,- Kč</b>

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Průmyslový areál</b>
Adresa	Vejprty, okr. Chomutov
<p>Popis: Objekt bývalé továrny Belet ve Vejprtech. Objekty jsou v dobrém stavu, na pozemku se nachází několik objektů: hlavní objekt, kotelna, vysoká přístavba, nízká přístavba, nová hala, přístavek a vila. Objekt se nachází na náměstí města Vejprty. Podlaží počet: 3 Míst k parkování: 10 Umístění objektu: Centrum obce Plocha užitná: 1 895 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 4 290 m<sup>2</sup> Zdroj: <a href="http://www.hyperinzerce.cz">www.hyperinzerce.cz</a> <b>Číslo inzerátu: 342888</b> <i>Nemovitost je v nabídce od roku 2009 a původní nabídková cena 4 895 000,- Kč se v současné době pohybuje kolem 1 500 000,-Kč</i></p>	
	
<b>Požadovaná cena</b>	<b>1 500 000,- Kč</b>
<b>Koeficient redukce na pramen ceny</b>	<b>0,90</b>
<b>Cena po redukci</b>	<b>1 350 000,- Kč</b>

<b>Objekt č.: 3</b>	<b>Dílenský areál</b>
Adresa	Krásný Dvůr, okr. Louny
<p>Popis: dílenský areál, pozemky 10.223 m<sup>2</sup>. Nevylučujeme prodej po částech: 1) Halový objekt: zděná stavba, 2 podlaží á 411,5 m<sup>2</sup>, výška přízemí 3,9 m. 2) Dílna: zděný objekt, plocha 281 m<sup>2</sup>, světlá výška 4,2 m. 3) Dům: dvoupodlažní zděný objekt, zastavěná plocha cca 100 m<sup>2</sup>, v patře je dobře udržovaný byt 3+1. 4) Vodojem: dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 22,5 m<sup>2</sup>. 5) Skladovací hala: oblouková montovaná hala. Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> <b>Číslo zakázky: 2453205596</b> <b>Datum vložení inzerátu: 11.10.2011</b></p>	
	
<b>Požadovaná cena</b>	<b>3 700 000,- Kč</b>
<b>Koeficient redukce na pramen ceny</b>	<b>0,90</b>
<b>Cena po redukci</b>	<b>3 330 000,- Kč</b>

<b>Objekt č.: 4</b>	<b>Výrobně skladový areál</b>
Adresa	Podbořany, okr. Louny
<p>Popis: Nabízíme Vám výrobní a skladovací areál stojící na vlastním pozemku o celkové rozloze 1 718 m<sup>2</sup> v centru města Podbořany. Areál o UP=1000 m<sup>2</sup> se skládá z nádvoří, dvoupodlažní výrobní budovy, dvou skladovacích budov a další budovy, která je momentálně provozována jako pneuservis. Součástí výrobní budovy jsou jak kancelářské, výrobní, tak i skladovací prostory včetně zázemí pro zaměstnance. Tento areál se nachází na velice zajímavém místě přímo v centru města a lze jej využívat ke skladovacím, tak k výrobním, či jiným účelům dle záměru zájemce. Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> <b>Číslo zakázky: 547331</b> <b>Datum vložení inzerátu: 19.12.2010</b></p>	
	

<b>Požadovaná cena</b>	<b>2 349 000,- Kč</b>
<b>Koeficient redukce na pramen ceny</b>	<b>0,90</b>
<b>Cena po redukci</b>	<b>2 114 000,- Kč</b>

<b>Objekt č.: 5</b>	<b>Výrobně skladový areál</b>
Adresa	Postoloprty č.p. 347, 362, okr. Louny
Popis: Uzavřený výrobně skladovací areál složený z několika budov, stáří 65 let, Pozemky= 2005 m <sup>2</sup> , UP= 1048 m <sup>2</sup> . Celkový stavebně technický stav velmi dobrý.	
Nemovitost byla nabízena za 5,9 mil. Kč, cca po šesti měsících realizován prodej za 4,5 mil. Kč	
Zdroj: databáze znalců	
<b>Realizovaná cena</b>	<b>4 500 000,- Kč</b>
<b>Koeficient redukce na pramen ceny</b>	<b>1,00</b>
<b>Cena po redukci</b>	<b>4 500 000,- Kč</b>

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné nemovitosti a to z nabídky prodeje. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90).

#### Výpočet jednotkové ceny

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- -vení	K4 pozemky	K5 úvaha znalce	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 800 000	0,90	2 520 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	2 652 632
2	1 500 000	0,90	1 350 000	1,00	1,05	0,70	1,10	0,80	0,65	2 076 923
3	3 700 000	0,90	3 330 000	1,00	1,00	1,05	1,10	0,95	1,10	3 027 273
4	2 349 000	0,90	2 114 100	1,05	1,00	1,05	1,00	0,90	0,99	2 135 455
5	4 500 000	1,00	4 500 000	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,16	3 879 310
<b>Celkem průměr</b>									<b>Kč</b>	<b>2 754 319</b>
Minimum									Kč	2 076 923
Maximum									Kč	3 879 310
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu									
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu									
K3	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)									
K4	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)									
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$								

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitostí v dané lokalitě a čase je obchodovatelný za cenu v rozmezí 2 076 900,- Kč až 3 879 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Obecná hodnota zjištěná srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu pro zadané objekty navržena ve středním pásmu výše zjištěného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 2 754 000,- Kč.

#### Obecná hodnota porovnávací metodou

**2 754 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb s pozemkem.

### 3.4.1 Srovnávací hodnota

Stavby a pozemky celkem	2 754 000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 754 000,- Kč</b>

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb bez pozemků.

**Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou činí po zaokrouhlení**  
**2 754 000,- Kč**

(slovy : dvamilionsedmsetpadesátčtyřitisíc korun českých)

### 3.5 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

#### Cena po zaokrouhlení navržená :

Věcnou hodnotou	10 206 580,- Kč
Výnosovou metodou	2 308 000,- Kč
Srovnávací metodou	2 754 000,- Kč

## 4 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

#### Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 870** ze dne 2.9.2011, k.ú. Vejprty, okres Chomutov v oddíle C – omezení vlastnického práva jsou zapsána následující omezení :

- Zástavní právo smluvní pro GE Money Bank, a.s..
  - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 9.6.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.6.2009.
- Zástavní právo smluvní pro Petra Angelise, U Lesa 3308, Kladno
  - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 11.5.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.5.2010.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad v Benešově
  - Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 16.9.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov č.j. 041 EX-1396/2010-23 ze dne 3.11.2010.
- Nařízení exekuce
  - Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-4249/2010-11 ze dne 12.10.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město č.j. 108 EX-06911/2010-006 ze dne 25.11.2010.
- Nařízení exekuce

- Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-4902/2010-13 ze dne 19.11.2010.
- Zástavní právo soudcovské pro OSSZ
  - Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 10 E-162/2010 -13 ze dne 24.1.2011. Právní moc ke dni 23.2.2011.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

### **Ostatní rizika**

Veškeré oceňované stavby zapsané na LV 870, k.ú. Vejprty jsou postaveny na vlastních pozemcích.

Na LV č. 870, k.ú. Vejprty ze dne 2.9.2011 je u stavby č.p. 893 zapsán způsob využití jako stavba technického vybavení, ve skutečnosti je stavba využívána jako provozní, výrobní budova se sklady a administrativním zázemím.

Podle informací objednatele není na pronájem nemovitostí areálu uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle mapy záplavových území vypracované VÚV TGM (<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>), leží areál na hranici záplavového území 100-leté vody řeky Polavy.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí na LV č. 870, k.ú. Vejprty.

### **Stanovení obvyklé hodnoty**

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byly použity výnosová a srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tyto metody nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

**o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí areálu firmy CTA POLYGRAPH, s.r.o. – budovy č.p. 893 postavené na parc.č. 151, pozemku parc.č. 151 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov, vše zapsáno na LV 870, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele, k datu ocenění 11.10.2011 po zaokrouhlení na :**

**2 500 000,- Kč**

slovy : dvamilionpětsettisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 24. října 2011

Ing. Tomáš Volek

## **5 ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1158-91/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 24. října 2011

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz