

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 8/2688/2013\*LV 2292**

o ceně nemovitostí - objektů bývalé továrny ELITEX; objektu hlavní výrobní haly, haly skladů, objektu garáží, zděné vedlejší stavby vrátnice, zděné vedlejší stavby skladu hořlavin, zděné vedlejší stavby skladu, původní továrnické vily s administrativním a sociální zázemím, zděné vedlejší stavby vodárny se stavební parcelou číslo 538, 539, 540/2, 589, 689, 690, 842, 847, 848 a 904 a s pozemkovou parcelou číslo 1399/2, 1401, 1407/10, 1410/1, 1410/7, 1410/8, 1410/9, 1410/23, 1410/38, 1410/43, 1418/4, 1425/3, 1430/3 a 1434/2 s venkovními úpravami a s trvalými náletovými porosty v katastrálním území Dolní Rokytnice, obci Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký.

**Objednavatel posudku:**

Advokátní kancelář  
Mgr. Ladislava Kolínová  
Pardubická ul.  
500 00 Hradec Králové

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitého  
majetku úpadce, pana Stanislava  
Votočka

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona  
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých  
zákonů, ve znění pozdějších předpisů

**Oceněno ke dni:**

15.ledna 2013

**Posudek vypracoval:**

Jiří Melich  
Karla Čapka 681/2  
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 34 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 22.ledna 2013

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovitosti

OBSAH: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitosti

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitostí v Kč

- cena nemovitostí v místě a čase  
obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY

1. Usnesení Krajského soudu

2. Výpisy z rejstříku ARES

3. Výpisy z katastru nemovitostí

4. Snímky katastrálních map

5. Smluvní vztahy

6. Polohová mapa

Oceňované nemovitosti se nalézají v okrajové zastavěné části města Rokytnice nad Jizerou v katastrálním území Dolní Rokytnice po levé straně při vjezdu do místní části a jsou přístupné z hlavní silnice proti zastavěné části objektů bydlení.

Nemovitosti tvoří stavební objekty a stavební a pozemkové parcely bývalé továrny textilního průmyslu - ELITEX, ve které byla prováděna výroba technických textilních potřeb navíjecích dřevěných cívek a součástí i příslušenství strojů, jejich montážních podskupin, výrobního zařízení a zpracování materiálů. Areál se sestává z objektu hlavní výrobní haly, haly skladů, objektu garáží, zděné vedlejší stavby vrátnice, zděné vedlejší stavby skladů hořlavin, zděné vedlejší stavby skladu, původní vily s administrativním a sociálním zázemím, zděné vedlejší stavby vodárny, stavební parcely číslo 538, 539, 540/2, 589, 689, 690, 842, 847, 848, 904 a pozemkové parcely číslo 1399/2, 1401, 1407/10, 1410/1, 1410/7, 1410/8, 1410/9, 1410/23, 1410/38, 1410/43, 1418/4, 1425/3, 1430/3 a 1434/2 a venkovními úpravami a s trvalými porosty.

Nemovitosti tvoří:

- stavební objekt hlavní výrobní haly se sociálními zařízeními na jednotlivých patrech, s jedním podzemním podlažím a se třemi nadzemními podlažními pod plochou střechou, na stavební parcele číslo 540/2,

- stavební objekt skladovací haly, bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou sedlovou střechou, na stavební parcele číslo 690,

- stavební objekt zděných garáží, bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou, na stavební parcele číslo 848,
- stavební objekt vedlejší stavby vrátnice, bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou sedlovou střechou, na stavební parcele číslo 689,
- stavební objekt vedlejší stavby skladů hořlavin, s jedním částečným podzemním podlažím a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou, na stavební parcele číslo 538,
- stavební objekt vedlejší stavby skladu, bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou, na pozemkové parcele číslo 1418/4,
- stavební objekt bývalé továrnícké vily, s jedním částečným podzemním podlažím a se dvěma nadzemními podlažími pod průnikem nízkých sedlových střech, na stavební parcele číslo 539,
- stavební objekt zděné vedlejší stavby vodárny s technologickým podzemním podlažím s vrtem a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou sedlovou střechou, na stavební parcele číslo 904,
- stavební parcela číslo 538, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 94m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 539, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 559m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 540/2, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1766m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 589, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 53m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 689, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 67m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 690, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1983m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 842, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 27m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 847, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 130m<sup>2</sup>,
- stavební parcela číslo 848, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 297m<sup>2</sup>,

- stavební parcela číslo 904, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 13m<sup>2</sup> ,
- pozemková parcela číslo 1399/2, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 1242 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1401, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 154 m<sup>2</sup> v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda,
- pozemková parcela číslo 1407/10, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 593 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/1, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 2578 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/7, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 1790 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/8, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 5258 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/9, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 2317 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/23, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 390 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/38, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 922 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1410/43, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 1650 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1418/4, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 15739 m<sup>2</sup> v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo 1425/3, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 934 m<sup>2</sup> v druhu pozemku zahrada,

- pozemková parcela číslo 1430/3, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 156 m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 1434/2, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 5903 m<sup>2</sup> v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- inženýrské stavby,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové číslo jednací: KSHK 40 INS 8998/2012-A-19/celk. 4 ze dne 4.12.2012 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužníka, kterým je pan Stanislav Votoček, rodné číslo 440504/078, IČ 10 50 72 64.

Výpisy z Registru ekonomických subjektů, vedené Českým statistickým úřadem v ARES, pořízené dne 9.1.2013 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, list vlastnictví číslo 2292, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 6.1.2013.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, stavební parcela číslo 842, list vlastnictví číslo 10001, vyhotovený z počítačové sítě Internet dne 6.1.2013, portál "<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, stavební parcela číslo 904, bez čísla listu vlastnictví, vyhotovený z počítačové sítě Internet dne 6.1.2013, portál "<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>."

Snímky katastrálních map pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 6.1.2013 z mapových listů DKM.

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcných břemen a smlouva o zřízení překupního práva ze dne 29.6.2007 včetně geometrických plánů.

Polohová mapa města Rokytnice nad Jizerou a místní části Dolní Rokytnice.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitého majetku bylo provedeno dne 15.1.2013 na místě samém.

### 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2292 pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, evidován:

- pan Jaroslav Votoček, rodné číslo 721002/3447, trvale bytem  
Dolní Rokytnice, číslo popisné 267, PSČ 512 44, Rokytnice nad  
Jizerou 1.

---

#### - CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:

=====

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 2292 pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký.

Stavební i pozemkové parcely jsou oploceny a tvoří samostatný areál původní textilní výroby a produkce.

Stavební parcela číslo 540/2 je tvořena zastavěnou plochou s objektem třípodlažní výrobní haly.

Stavební parcela číslo 690 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné stavby skladů.

Stavební parcela číslo 848 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné stavby garáží.

Stavební parcela číslo 689 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné vedlejší stavby vrátnice.

Stavební parcela číslo 538 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné vedlejší stavby skladů hořlavin.

Pozemková parcela číslo 1418/4 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné vedlejší stavby skladu a dvorem u továrnické vily i zpevněnými manipulačními a volnými zatravněnými plochami v areálu.

Stavební parcela číslo 539 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné stavby původní továrnické vily.

Stavební parcela číslo 904 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné vedlejší stavby vodárny.

Většina staveb pro textilní výrobu byla v areálu dostavěna v roce 1961.

b) přípojky: - funkční napojení na elektrické přípojky,

===== kanalizační přípojky a vodovodní přípojky

c) součásti: - trvalé okrasné porosty (listnaté stromy,  
===== rhododendrony, borovice, thůje stromkové,  
smrky, břízy)

d) příslušenství: - venkovní úpravy; (přípojky inženýrských  
===== sítí: elektrické přípojky, vodovodní  
přípojky, kanalizační přípojky),  
kanalizační vpusti, zpevněné plochy  
makadamové a betonové, zpevněné plochy  
štěrkové, čelní oplocení z ocelových  
plotových rámců na ocelových sloupcích a  
kamenné podezdívce, oplocení z ocelového  
strojového drátěného pletiva na betonových  
sloupcích, dvoje ocelová vrata, zemní  
sklep, betonové zahradní jezírko, kamenné  
opěrné zdi, venkovní kamenné schody,  
zásobovací rampa u skladu hořlavin

e) inženýrské stavby: venkovní osvětlovací tělesa  
=====

f) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení z veřejných  
===== inženýrských sítí na elektrickou přípojku,  
vodovodní přípojku a kanalizační přípojku

g) klady a zápory nemovitého majetku:  
=====

+ plocha pozemků + velikost obestavěného prostoru staveb - povinnost úhrady daně z  
převodu nemovitostí kupujícím - velmi špatný stavebně technický stav objektů - věcná  
břemena - zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s. - zástavní právo smluvní pro  
pana Jana Groliga - nařízení exekuce - zástavní právo exekutorské pro pana Jana Groliga -  
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - zástavní právo exekutorské pro pana Miroslava  
Vondru - zástavní právo exekutorské pro Českou pojišťovnu a.s. - rozhodnutí o úpadku (dle  
par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

h) umístění nemovitostí a vliv širšího okolí:  
=====

\* na výslednou tržní hodnotu posuzovaného majetku bude mít vliv i  
řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi  
nemovitostmi a okolím;

- pracovní příležitosti v blízkém okolí - orientace ke světovým stranám - konfigurace  
terénu - poloha - převládající zástavba - dopravní obslužnost - parkovací možnosti v okolí -  
obchod a služby - úřady - životní prostředí - poloha majetku k centru obce - možnost dalšího  
rozšíření - školství, zdravotnictví, kultura a sport - obyvatelstvo v okolí - malá likvidita  
nemovitého majetku - velký vliv nemovitostí na své okolí

i) obecné nevýhody nemovitostí:

=====

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitostí na hotové peníze je zpravidla dlouhá - vysoké náklady na správu a údržbu - všechny operace s nemovitostmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů s ohledem na životní prostředí, nakládání s odpady apod.) - nemovitosti nelze přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

j) analýza tržního prostředí s obecným popisem realitního trhu:

=====

konec roku 2008 a počátek roku 2009 se staly obdobím, kdy skončila relativně pozitivní dekáda rozvoje realitního trhu let 1998 až 2008. Vývoj cen, který měl obecně stoupající tendenci a v období po roce 2003 dokonce překračoval i průměrnou inflaci, se náhle stal značně rozkolísaným až turbulentním;

- počínající globální ekonomická krize pro otevřený a relativně malý trh, jako je Česká republika, je vždy jedním z určujících faktorů vývoje makroekonomické a globální tendence ekonomiky. Ekonomická krize, která tradičně začala ve Spojených státech amerických, již zasáhla i Evropskou unii a podle dostupných prognóz lze očekávat další oživení trhu až po roce 2015. Oproti tzv. velké hospodářské krizi z přelomu dvacátých a třicátých let minulého století, kdy hrubý domácí produkt (HDP) klesal až o desítky procent ročně se zdá, že současná krize dosud spojená jen s poklesem růstu, bude mít částečně mírnější průběh. Ekonomická teorie i reálná praxe přitom tvrdila, že v době ekonomické krize obvykle stoupají ceny nemovitostí, protože jsou trhem vnímány, spolu se zlatem, jako spolehlivý uchovatel hodnot na rozdíl např. od akcií nebo jiných druhů cenných papírů. V současné ekonomické a finanční krizi však došlo k popření této původní skutečnosti, kdy od roku 2009 dochází ke stálému trvalému a postupnému poklesu cen nemovitého majetku. Již v první polovině roku 2010 však bylo zřejmé, že pokles cen nemovitostí nadále pokračuje. Pokles cen se týká všech nemovitostí, zejména starších, méně kvalitních a s nízkou užitnou hodnotou a špatnou polohou či dostupností. U těchto typů nemovitostí dochází i k výraznému snížení objemů obchodů, neboť kupující očekávají další pokles cen a prodávající tento reálný pokles stále nechtějí vnímat ani akceptovat a nabídka již vysoce převyšuje poptávku. S trendem úspor finančních prostředků ve společnosti souvisí i plošné opouštění pronajatých prostor, s čímž souvisí i převaha nabídky nájemních bytových i nebytových prostor. Současné nabídkové ceny realitních kanceláří jsou zcela nereálné, za tyto ceny se téměř žádné obchody nerealizují a nemovitý majetek se stal v podstatě nejrozšířenější a jednou z velmi mála komodit, o jejíž výši ceny se dá před uzavřením reálné kupní ceny výrazně smlouvat.



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

## **1.5 Předmětem ocenění jsou**

- 1) Hlavní výrobní hala, na stavební parcele č. 540/2
- 2) Zděná skladovací hala, na stavební parcele č. 690
- 3) Zděná stavba garáží, na stavební parcele číslo 848
- 4) Zděná stavba vrátnice, na stavební parcele č. 689
- 5) Sklady hořlavín, na stavební parcele číslo 538
- 6) Zděná stavba skladu, na pozemkové parcele č. 1418/4
- 7) Továrnická vila, na stavební parcele číslo 539
- 8) Zděná stavba vodárny, na stavební parcele čís. 904
- 9) Stavební a pozemkové parcely

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Hlavní výrobní hala, na stavební parcele č. 540/2

#### 2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt výrobní haly se sociálním zázemím. Stavba je s jedním podzemním podlažím a se třemi nadzemními podlažími pod plochou střechou. Objekt byl postaven v roce 1961 na stavební parcele číslo 540/2. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: schodišťový prostor, skladové prostory, schodišťový prostor
- 1. NP: schodišťový prostor, výrobní halový prostor, schodišťový prostor, sociální zázemí
- 2. NP: schodišťový prostor, výrobní halový prostor, schodišťový prostor, sociální zázemí
- 3. NP: schodišťový prostor, výrobní halový prostor, schodišťový prostor, sociální zázemí

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové pasy s provedenými vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je betonová. Svislé nosné konstrukce stavby tvoří železobetonový skelet s vyzdívkami z plných pálených cihel a dále s vnitřními podpěrnými železobetonovými sloupy. Stropní konstrukce jsou provedeny s viditelnými překlady a s rovným podhledem. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je plochá. Střešní krytina je ze svařované fólie Fatrafol. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchu jsou tvořeny dvouvrstvými vápennými hladkými omítkami, poškozenými. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, poškozená. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček, poškozených. Schodiště jsou osazena dvě, protilehlá teracová s ocelovým zábradlím. Dveře jsou osazeny dřevěné částečně prosklené. Vrata jsou osazena kovová plná, pojezdová. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové. Vytápění není zajištěno, v objektu byly původně osazeny teplovzdušné registry Kalorifer. Elektroinstalace je na 220 V i 380 V s pojistkovými automaty, odpojená, poškozená a dožilá. Bleskosvod je na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody v ocelovém potrubí, dožilý a odpojený. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v litinovém potrubí, dožilém. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla. WC jsou osazena standardní splachovací a dále jsou osazeny pisoáry, vše dožilé. Výtah je osazen osobní i nákladní. Z ostatních konstrukcí je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor, nefunkční, v halových prostorách jsou umístěny dožilé a odpojené hasící hydranty a před okny jsou namontovány ocelové mříže.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251  
SKP: 46.21.13.1..2  
Typ podle účelu užití: E - budovy pro průmysl bez jeřábových drah  
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových tyčových

### 2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(79,16 \cdot 18,75 \cdot 2,35) + (42,66 \cdot 2,70 \cdot 2,35) + (12,75 \cdot 2,12 \cdot 2,35)$	=	3822.19 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(79,16 \cdot 18,75 \cdot 16,32) + (42,66 \cdot 2,70 \cdot 16,32) + (12,75 \cdot 2,12 \cdot 16,32)$	=	26543.86 m <sup>3</sup>
celkem =			30366.05 m <sup>3</sup>

### 2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

## 2.2 Zděná skladovací hala, na stavební parcele č. 690

### 2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné stavby skladovací haly. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1961 na stavební parcele číslo 690. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i krátkodobé životnosti jsou v objektu z roku výstavby, z větší části dožilé. Střední část objektu je zdemolovaná.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: skladovací halové prostory

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové základové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce nejsou provedeny. Krov je ocelový svařovaný. Zastřešení je tvořeno nízkou sedlovou střechou. Střešní krytina je z hliníkového trapézového plechu. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé hladké, poškozené. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře nejsou osazeny. Vrata jsou osazena kovová plná dvoukřídlová a dřevěná plná dvoukřídlová. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá. Podlahy jsou betonové. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, dožilá a odpojená. Bleskosvod je na objektu osazen, dožilý. Rozvod vody není proveden. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení jsou osazena. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252  
SKP: 46.21.13.2..2  
Typ podle účelu užití: J - skladování a manipulace  
Druh konstrukce: Zděné

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	57,48*12,88*3,24	=	2398.71 m <sup>3</sup>
Zastřešení	57,48*12,88*2,30/2	=	851.39 m <sup>3</sup>
celkem =			3250.10 m <sup>3</sup>

### 2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 60 let činí základní opotřebení stavby 86.6667%.

## 2.3 Zděná stavba garáží, na stavební parcele číslo 848

### 2.3.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné stavby budovy garáží. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1961 na stavební parcele číslo 848. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: samostatná garážová stání pro osobní i nákladní automobily

Základové konstrukce stavby jsou provedeny z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem i s viditelnými ocelovými překlady. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchů jsou provedeny vápennými omítkami. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, ze stříkaného břízlitu. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře nejsou osazeny. Vrata jsou osazena dřevěná plná, dvoukřídlová. Okna nejsou osazena, prosvětlení části vnitřních prostor je zajištěno sklobetonovými tvárnicemi. Podlahy v objektu jsou betonové. Vytápění není zajištěno, původní vytápění je odpojeno a je zcela nefunkční. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V s pojistkovými automaty, odpojená a nefunkční. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

### 2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1242  
SKP: 46.21.14.5.1  
Typ podle účelu užití: R - garáže  
Druh konstrukce: Zděné

### 2.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(28,06 \cdot 11,67 \cdot 3,29) - (10,94 \cdot 5,65 \cdot 3,29)$	=	873.99 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(28,06 \cdot 6,02 \cdot 0,76/2) + (17,12 \cdot 5,65 \cdot 0,76/2)$	=	100.95 m <sup>3</sup>
celkem =			974.93 m <sup>3</sup>

### 2.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

## 2.4 Zděná stavba vrátnice, na stavební parcele č. 689

### 2.4.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné vedlejší stavby vrátnice. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1961 na stavební parcele číslo 689. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: průchozí trakt pro zaměstnance, kancelář vrátného, WC

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové základové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je betonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z tvárnic a z pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný trámový. Zastřešení je tvořeno nízkou sedlovou střechou. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky jsou provedeny dvouvrstvé vápenné hladké. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné částečně prosklené i dřevěné plné. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové s nášlapnou vrstvou z PVC a s keramickou dlažbou. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V, odpojená. Bleskosvod není na objektu osazen. Rozvod studené vody je proveden v plastovém potrubí. Dodávka teplé vody je zajištěna z osazeného malého průtokového elektrického ohříváče. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je standardní v plastovém potrubí. Sporák není osazen. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo. WC je osazeno standardní splachovací. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je v objektu proveden rozvod veřejného telefonu.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

#### 2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274  
SKP: 46.21.19.9  
Typ: B1 - nepodsklepené  
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

#### 2.4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(6,43*4,21*3,04)+(4,07*2,78*3,33)$	=	119.97 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(6,43*6,99*0,32/2)+(4,07*2,78*0,46/2)$	=	9.79 m <sup>3</sup>
celkem =			129.76 m <sup>3</sup>

#### 2.4.5 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 65%.

### 2.5 Sklady hořlavin, na stavební parcele číslo 538

#### 2.5.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné vedlejší stavby skladů hořlavin. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, s jedním nadzemním podlažím a s nízkou pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1961 na stavební parcele číslo 538. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: skladovací prostor
- 1. NP: tři samostatné prostory - sklady hořlavin

Základové konstrukce stavby jsou provedeny z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce nejsou provedeny. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu, dožilého. Vnitřní úpravy povrchů jsou provedeny vápennými omítkami, poškozenými. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, ze škrábaného břizolitu. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny kovové plné. Vrata nejsou osazena. Okna nejsou osazena, prosvětlení části vnitřních prostor je zajištěno sklobetonovými tvárnici. Podlahy v objektu jsou betonové. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V, odpojená. Bleskosvod je na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody.

Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Výťah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

### 2.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274  
SKP: 46.21.19.9  
Typ: B1 - nepodsklepené  
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.5.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	14,20*5,65*4,32	=	346.59 m <sup>3</sup>
Zastřešení	14,20*5,65*0,24/2	=	9.63 m <sup>3</sup>
celkem =			356.22 m <sup>3</sup>

### 2.5.5 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

## 2.6 Zděná stavba skladu, na pozemkové parcele č. 1418/4

### 2.6.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné vedlejší stavby skladu. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s nízkou pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1961 na pozemkové parcele číslo 1418/4. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: samostatný skladovací prostor,  
zastřešená boční nakládací rampa

Základové konstrukce stavby jsou provedeny z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plynosilikátových tvárnic a z pálených cihel. Stropní konstrukce není provedena. Krov je dřevěný trámkový. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní úpravy povrchů jsou provedeny vápennými hladkými omítkami. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné plné. Vrata jsou osazena kovová plná, pojezdová. Okno je osazeno dřevěné zdvojené. Podlaha v objektu je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V, odpojená. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu

není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

### 2.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274  
SKP: 46.21.19.9  
Typ: B1 - nepodsklepené  
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(7,06*4,11*3,07)+(2,95*2,14*3,07)$	=	108.46 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(7,06*4,11*0,44/2)+(2,95*2,14*0,44/2)$	=	7.77 m <sup>3</sup>
celkem =			116.23 m <sup>3</sup>

### 2.6.5 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 65%.

## 2.7 Továrnická vila, na stavební parcele číslo 539

### 2.7.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt původní továrnické vily, který byl využíván jako závodní kuchyně a podnikové vedení s administrativou. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím a se dvěma nadzemními podlažními pod průnikem sedlových střech. Objekt byl postaven v roce 1824 na stavební parcele číslo 539. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní, část konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu z roku 1961.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: sklepní prostory
- 1. NP: prostory původní závodní kuchyně
- 2. NP: prostory vedení a kanceláře
- podkroví: nízký úložný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou vyhotoveny jako kamenné pasy bez provedených vodorovných i svislých izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s



rovným podhledem. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Zastřešení je tvořeno průnikem sedlových střech. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchu tvoří dvouvrstvé vápenné hladké štukové omítky s malbami, v prvním podzemním podlaží jsou omítky částečně odstraněny. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělinových obkladaček v prostoru kuchyně a na WC. Schodiště je osazeno dřevěné s ocelovým zábradlím a s dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny dřevěné náplňové. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá, ven a dovnitř otevíravá. Podlahy jsou dřevěné parketové, dřevěné prkenné s nášlapnou vrstvou z PVC a betonové s původní cementovou dlažbou. Vytápění není zajištěno. Elektroinstalace není provedena. Bleskosvod je na objektu osazen. Rozvod vody není v objektu proveden. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. V kuchyni není osazen žádný sporák. Hygienická zařízení nejsou osazena. WC jsou osazena standardní splachovací, nefunkční. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve špatném a podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.

## 2.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

## 2.7.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$13,32 \times 6,72 \times 2,25$	=	201.40 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(26,97 \times 12,24 \times 8,34) + (8,80 \times 3,36 \times 8,34) + (5,57 \times 5,34 \times 8,34) + (5,56 \times 5,23 \times 8,34)$	=	3490.32 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(26,97 \times 12,24 \times 1,29/2) + (8,80 \times 3,36 \times 1,29/2) + (5,57 \times 5,34 \times 1,29/2) + (5,56 \times 5,23 \times 1,29/2)$	=	269.93 m <sup>3</sup>
celkem =			3961.65 m <sup>3</sup>

## 2.7.5 Opotřebení stavby

Při stáří 189 let a životnosti 230 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 82.1739%.

## 2.8 Zděná stavba vodárny, na stavební parcele čís. 904

### 2.8.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné vedlejší stavby vodárny. Stavba je s jedním technologickým podzemním podlažím a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1958 na stavební parcele číslo 904. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: technologický prostor vodárny

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové základové pasy s provedenými vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je betonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce není provedena. Krov je železobetonový montovaný. Zastřešení je tvořeno nízkou pultovou střechou. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky jsou provedeny dvouvrstvé vápenné hladké. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny kovové plné. Vrata nejsou osazena. Okna nejsou osazena, prosvětlení vnitřních prostor je zajištěno sklobetonovými tvárnicemi. Podlaha je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V. Bleskosvod není na objektu osazen. Rozvod vody není proveden. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté prováděné již pouze nejzákladnější údržbě.

### 2.8.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.8.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(3,35 \cdot 2,76 \cdot 3,08) + (1,76 \cdot 1,42 \cdot 3,08)$	=	36.18 m <sup>3</sup>
---------------	---	---	----------------------

### 2.8.5 Opotřebení stavby

Při stáří 55 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55%.

## 4. OBVYKLÁ CENA

### 4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

#### 4.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

Norma mezinárodních standardů pro oceňování na základě tržní hodnoty je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem vydaným institucí International Valuation Standards Committee (IVSC) a uvádí, že tržní hodnota se zjišťuje aplikováním oceňovacích metod, které odráží charakter majetku a okolnosti, za kterých by se optimálně s majetkem obchodovalo na volném trhu s nemovitostmi. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať ze strany kupujícího nebo prodávajícího s ohledem na všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí, je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v insolvenčním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, které vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku je v daném případě velmi obtížně reálné.

Oceňovaný soubor majetku úpadce není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku je potřeba zjištění celkové obvyklé ceny nemovitostí, tedy ceny dosažitelné na trhu nemovitostí v čase vypracování tohoto znaleckého posudku. Je však třeba podotknout, že obvyklá cena vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu s obdobnými nemovitostmi, který tuto obvyklou cenu věci vytváří. Pokud však trh v množství obchodů vytvářejících prostředí umožňující objektivní stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací neprobíhá, používá se zpravidla řešení ke stanovení obvyklé ceny pomocí obecně uznávaných metod a jejich analýzou.

Soubor nemovitého majetku je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem staveb, stavebních konstrukcí, velikostí objektů a plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

S ohledem na účel ocenění není způsob ocenění upraven žádným zvláštním předpisem !

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovitý majetek uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovitosti zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

V katastru nemovitostí jsou zapsána věcná břemena, která nemovitý majetek částečně znehodnocují.

Definice jednotlivých pojmů:

=====

- Trh:

Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

- Tržní ekonomika:

Hospodářství v němž alokace zdrojů je výhradně řešena prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

- Cena pořizovací:

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, je to cena v době jejich výstavby, za použití tehdy platných cen bez provedeného odpočtu opotřebení).

- Cena reprodukční:

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc (nemovitost) pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

- Věcná hodnota - časová cena:

Reprodukční cena věci (nemovitosti) snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně potřebné věci (nemovitosti) stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady nutné na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (nemovitosti).

- Výnosová hodnota:

Je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

- Tržní hodnota - obvyklá cena nemovitosti:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Čistý roční stabilizovaný výnos:

Jedná se o výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního a finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmu), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

- Tržní cena v tísní:

Jedná se o takovou cenu za jakou jsou nemovitosti na současném ekonomickém trhu zcela jistě prodejné.

- Likvidační hodnota:

peněžní částka, kterou je vlastník likvidovaného majetku nucen přijmout v případě, kdy se nemovitý majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

- Obvyklá cena:

Tato cena představuje v podstatě aktuální tržní hodnotu použitého předmětného zařízení - negociační cenovou bázi pro jednání vedoucí k uzavření obchodu mezi jednajícím prodávajícím a kupujícím. Cena obvyklá dále zohledňuje skutečné stáří vzhledem k odhadnuté celkové životnosti nemovitosti včetně korekce na zjištění stavebně technického stavu věci (nemovitosti) na straně jedné a tržní interakci na straně druhé, tzn. stav nabídky a poptávky na trhu předmětných staveb ve vztahu k výchozím cenám nových staveb, avšak vždy za normálních tržních podmínek, tj. ne pod nátlakem kterékoli z obchodujících stran.

- Diskontní míra (diskontní sazba):

Je to požadovaná míra návratnosti, která je měřítkem požadované návratnosti na bázi zisků po zdanění a odpisů z kapitálové investice do akciového kapitálu společnosti, vyjadřuje i míru rizika spjatou s danou investicí, která je kvantifikována na základě ekonomických výsledků posledních období, povahy odvětví podnikání, konkurenčního prostředí a prognózovaného potenciálu. Zvážení specifického rizika spjatého s podnikatelským klimatem (ekonomické, právní a komerční aspekty) má rovněž dopad na kvantifikaci odpovídající diskontní sazby, neboli požadované míry návratnosti.

S ohledem na skutečnost, že vlastník majetku, resp. soubor jeho oceňovaných nemovitostí se nachází k datu ocenění v zatížení zástavními právy, je nutno považovat obchodní vztahy související s jeho majetkem za vztahy v jisté tísní, což je nutno chápat jako nepochybný cenotvorný faktor, který je ovlivněn i možným očekávaným omezeným rozvojem v dané lokalitě, neboť vlastník nemovitostí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat. To ovlivňuje i výši tržního ocenění s ohledem na možný prodej majetku jako celku. Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitostí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitostí. Dále je nutno vzít v úvahu, že nemovitý majetek je zatížen zástavními právy, což signalizuje ekonomické potíže vlastníka nemovitostí a v současných podmínkách v naší republice to okolí vnímá jako možnost relativně výhodného nákupu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o soubor nemovitého majetku, který není v současné době provozován k podnikatelské činnosti, je nutno pohlížet na kupujícího i s tím, že nebude kupovat nemovitosti s cílem pouhého uložení finančních prostředků. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým

charakterem a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající velmi špatný konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - technický, konstrukční a stavební stav objektů - místní poloha - velikost pozemků - tvar parcel - využitelnost staveb - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - nejlepší využití nemovitého majetku - obecné podmínky v dané lokalitě - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - závazková práva - věcná břemena

## 4.2 Věcná hodnota nemovitostí - definice

### 4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitostí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitostí je jasně lokalizován.

Věcná hodnota nemovitého majetku je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti bude zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitého majetku.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemků, jsou-li ve vlastnictví úpadce.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Takto stanovená tržní hodnota je v zemích Evropské unie považována za adekvátní přístup pro zjištění obvyklé ceny.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekty ve velmi špatném stavu s podstandardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

## 4.3 Věcná hodnota nemovitostí - hlavní výrobní hala

### 4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	3822,19	=	3822.19 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	26543,86	=	26543.86 m <sup>3</sup>
		celkem =	30366.05 m <sup>3</sup>

#### 4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

#### 4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.226,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 30366.05 m <sup>3</sup>	= Kč	13.365.009,59
Snížení ceny za opotřebení 74.2857%	- Kč	9.928.290,93
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.436.718,66
Věcná hodnota nemovitostí - hlavní výrobní hala	Cena celkem Kč	3.436.719,-

#### 4.4 Věcná hodnota nemovitostí - skladovací hala

##### 4.4.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	2398,71	=	2398.71 m <sup>3</sup>
Zastřešení	851,39	=	851.39 m <sup>3</sup>
celkem =			3250.10 m <sup>3</sup>

##### 4.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 86.6667%.

##### 4.4.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.719,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 3250.10 m <sup>3</sup>	= Kč	2.005.701,71
Snížení ceny za opotřebení 86.6667%	- Kč	1.738.275,48
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	267.426,23
Věcná hodnota nemovitostí - skladovací hala	Cena celkem Kč	267.426,-

#### 4.5 Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba garáží

##### 4.5.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	873,99	=	873.99 m <sup>3</sup>
Zastřešení	100,95	=	100.95 m <sup>3</sup>
celkem =			974.94 m <sup>3</sup>

##### 4.5.2 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

#### 4.5.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.770,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 974.94 m <sup>3</sup>	= Kč	619.506,12
Snížení ceny za opotřebení 74.2857%	- Kč	460.204,46
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	159.301,66
<b>Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba garáží</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>159.302,-</b>

#### 4.6 Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba vrátnice

##### 4.6.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	119,97	=	119.97 m <sup>3</sup>
Zastřešení	9,79	=	9.79 m <sup>3</sup>
celkem =			129.76 m <sup>3</sup>

##### 4.6.2 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 65%.

##### 4.6.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	939,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 129.76 m <sup>3</sup>	= Kč	43.742,10
Snížení ceny za opotřebení 65%	- Kč	28.432,36
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	15.309,74
<b>Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba vrátnice</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>15.310,-</b>

#### 4.7 Věcná hodnota nemovitostí - sklady hořlavin

##### 4.7.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	346,59	=	346.59 m <sup>3</sup>
Zastřešení	9,63	=	9.63 m <sup>3</sup>
celkem =			356.22 m <sup>3</sup>

##### 4.7.2 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

##### 4.7.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	939,-
---	------	-------



Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 356.22 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>120.081,76</b>
Snížení ceny za opotřebení 74.2857%	- Kč	<b>89.203,58</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>30.878,18</b>
<b>Věcná hodnota nemovitostí - sklady hořlavin</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>30.878,-</b>

## 4.8 Věcná hodnota nemovitostí - vedlejší stavba skladu

### 4.8.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	108,46	=	108.46 m <sup>3</sup>
Zastřešení	7,77	=	7.77 m <sup>3</sup>
		celkem =	116.23 m <sup>3</sup>

### 4.8.2 Opotřebení stavby

Při stáří 52 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 65%.

### 4.8.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>939,-</b>
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 116.23 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>39.181,13</b>
Snížení ceny za opotřebení 65%	- Kč	<b>25.467,73</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>13.713,40</b>
<b>Věcná hodnota nemovitostí - vedlejší stavba skladu</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>13.713,-</b>

## 4.9 Věcná hodnota nemovitostí - továrnická vila

### 4.9.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	201,40	=	201.40 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	3490,32	=	3490.32 m <sup>3</sup>
Zastřešení	269,93	=	269.93 m <sup>3</sup>
		celkem =	3961.65 m <sup>3</sup>

### 4.9.2 Opotřebení stavby

Při stáří 189 let a životnosti 230 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 82.1739%.

### 4.9.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>4.238,-</b>
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za celý obestavěný prostor 3961.65 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>6.027.412,78</b>

Snížení ceny za opotřebení 82.1739%	- Kč	4.952.960,15
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.074.452,63

<b>Věcná hodnota nemovitostí - továrnická vila</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.074.453,-</b>
--	-----------------------	--------------------

#### 4.10 Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba vodárny

##### 4.10.1 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	36,18	=	36.18 m <sup>3</sup>
Zastřešení	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
celkem =			36.18 m <sup>3</sup>

##### 4.10.2 Opotřebení stavby

Při stáří 55 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55%.

##### 4.10.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	2.616,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590

Cena za celý obestavěný prostor 36.18 m <sup>3</sup>	= Kč	33.978,09
Snížení ceny za opotřebení 55%	- Kč	18.687,95
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	15.290,14

<b>Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba vodárny</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>15.290,-</b>
---	-----------------------	-----------------

#### 4.11 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 538

##### 4.11.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590

Cena za 94.00 m <sup>2</sup>	= Kč	13.498,40
------------------------------	------	-----------

<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 538</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>13.498,-</b>
---	-----------------------	-----------------

#### 4.12 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 539

##### 4.12.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590

Cena za 559.00 m <sup>2</sup>	= Kč	80.272,40
-------------------------------	------	-----------

<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 539</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>80.272,-</b>
---	-----------------------	-----------------

#### 4.13 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 540/2

##### 4.13.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 1766.00 m <sup>2</sup>	= Kč	253.597,60
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 540/2	Cena celkem Kč	253.598,-

#### 4.14 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 589

##### 4.14.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 53.00 m <sup>2</sup>	= Kč	7.610,80
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 589	Cena celkem Kč	7.611,-

#### 4.15 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 689

##### 4.15.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 67.00 m <sup>2</sup>	= Kč	9.621,20
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 689	Cena celkem Kč	9.621,-

#### 4.16 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 690

##### 4.16.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 1983.00 m <sup>2</sup>	= Kč	284.758,80
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 690	Cena celkem Kč	284.759,-

#### 4.17 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 842

##### 4.17.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590

Cena za 27.00 m <sup>2</sup>	= Kč	3.877,20
<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 842</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.877,-</b>

#### **4.18 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 847**

##### **4.18.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 130.00 m <sup>2</sup>	= Kč	18.668,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 847</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>18.668,-</b>

#### **4.19 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 848**

##### **4.19.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 297.00 m <sup>2</sup>	= Kč	42.649,20
<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 848</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>42.649,-</b>

#### **4.20 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 904**

##### **4.20.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	400,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 13.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.866,80
<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 904</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.867,-</b>

#### **4.21 Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc. č.1399/2**

##### **4.21.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	10,-
Cena za 1242.00 m <sup>2</sup>	= Kč	12.420,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc. č.1399/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>12.420,-</b>

#### **4.22 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. č.1401**

##### **4.22.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	10,-
---------------------------------	------	------

Cena za 154.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.540,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. č.1401</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.540,-</b>

## **4.23 Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1407/10**

### **4.23.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	10,-
Cena za 593.00 m <sup>2</sup>	= Kč	5.930,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1407/10</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>5.930,-</b>

## **4.24 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/1**

### **4.24.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	5,-
Cena za 2578.00 m <sup>2</sup>	= Kč	12.890,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>12.890,-</b>

## **4.25 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/7**

### **4.25.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	100,-
Cena za 1790.00 m <sup>2</sup>	= Kč	179.000,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/7</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>179.000,-</b>

## **4.26 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/8**

### **4.26.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	5,-
Cena za 5258.00 m <sup>2</sup>	= Kč	26.290,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/8</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>26.290,-</b>

## **4.27 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/9**

### **4.27.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	5,-
Cena za 2317.00 m <sup>2</sup>	= Kč	11.585,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1410/9</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>11.585,-</b>

#### **4.28 Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1410/23**

##### **4.28.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	5,-
Cena za 390.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.950,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1410/23Cena celkem Kč</b>		<b>1.950,-</b>

#### **4.29 Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1410/38**

##### **4.29.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	5,-
Cena za 922.00 m <sup>2</sup>	= Kč	4.610,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1410/38Cena celkem Kč</b>		<b>4.610,-</b>

#### **4.30 Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1410/43**

##### **4.30.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	5,-
Cena za 1650.00 m <sup>2</sup>	= Kč	8.250,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí-pozemková parc.č.1410/43Cena celkem Kč</b>		<b>8.250,-</b>

#### **4.31 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1418/4**

##### **4.31.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	200,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.3590
Cena za 15739.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.130.060,20
<b>Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1418/4Cena celkem Kč</b>		<b>1.130.060,-</b>

#### **4.32 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1425/3**

##### **4.32.1 Výpočet věcné hodnoty**

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	100,-
Cena za 934.00 m <sup>2</sup>	= Kč	93.400,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1425/3Cena celkem Kč</b>		<b>93.400,-</b>

## 4.33 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1430/3

### 4.33.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	150,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.9000
Cena za 156.00 m <sup>2</sup>	= Kč	21.060,-
Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1430/3Cena celkem Kč		21.060,-

## 4.34 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1434/2

### 4.34.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	200,-
Přepočet základní ceny		x 0.3590
Cena za 5903.00 m <sup>2</sup>	= Kč	423.835,40
Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parc.č.1434/2Cena celkem Kč		423.835,-

## 4.35 Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti \*pozemky

### 4.35.1 Popis

Věcné břemeno:  
\*\*\*\*\*

Věcnými břemeny se v objektivním smyslu rozumí právní institut a v subjektivním smyslu povinnost určitého subjektu. Právní úprava věcných břemen se zakotvena v občanském zákoníku číslo 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že povinný je nucen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. To je v podstatě omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci ve prospěch oprávněného subjektu. Práva odpovídající věcným břemenům jsou buď spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti nebo patří určité osobě. Spojení věcných břemen a vlastnictví je charakteristickým znakem pro věcná břemena, neboť povinnosti z věcných břemen vždy a v některých případech také oprávnění, přecházejí na nové nabyvatele.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění práva chůze a jízdy přes pozemkovou parcelu číslo 1418/4 a 1434/2 ke stavební parcele číslo 849.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění práva chůze a jízdy přes pozemkovou parcelu číslo 1418/4 a 1434/2 k pozemkové parcele číslo 1418/1.

Ocenění věcných břemen je převzato ve výši smluvního vztahu.

### 4.35.2

Pozemek	20000+10000	=	30000.00
---------	-------------	---	----------

### 4.35.3 Výpočet hodnoty

Cena	= Kč	-30.000,-
<b>Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti *pozemky</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>-30.000,-</b>

## 4.36 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

### 4.36.1 Popis

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí jako celku

\*\*\*\*\*

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitého majetku, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitostí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitého majetku, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda věcné hodnoty."

Ocenění je prováděno jak z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemků, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.), tak i z hlediska funkční a ekonomické zastaralosti a především ekonomické ziskovosti a ztrátovosti.

Odhadnutá objektivní obvyklá cena je dána finanční strukturou platnou v daném čase k datu zhotovení tržního ocenění. Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

### 4.36.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	7.632.331,-
Obvyklá cena odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	7.630.000,-
<b>Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>7.630.000,-</b>



## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena	Kč	7.630.000,-
--------------	----	-------------

Slovy: Sedmmilionůšestsetřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 22.ledna 2013

.....  
vypracoval

## **6. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 8/2688/2013.