



ZNALECKÁ KANCELÁŘ DUŠEK s.r.o., znalecká kancelář

K Nemocnici 2375/2A, 350 02 Cheb

tel. +420 354 423 408; +420 608 708 897 email: duskova@zkdusek.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1386/2023

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD SOKOLOV Sporovní 562, 357 33 LOKET SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Miloš Dvořák	
Došlo dne:	- 1 -02- 2024
Počet stejnopisů:	3x
Počet příloh:	
Hod.:	1/4
Min.:	
Podpis:	

o ocenění nemovitých věcí – pozemku parc. č. 783/10, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, nemovité věci zapsané na LV č. 1082 pro k.ú. Svatava, a liniových staveb sekundárních teplovodních rozvodů, definovaných v usnesení 041 EX 68-22-32



Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Miloš Dvořák – soudní exekutor
Loket, Sportovní 562
IČ: 662 51 508

Účel znaleckého posudku:

exekuční řízení 041 EX 68/22

Zpracovatel znaleckého posudku:

ZNALECKÁ KANCELÁŘ DUŠEK s.r.o., znalecká kancelář
K Nemocnici 2375/2A, 350 02 Cheb
IČ: 468 84 068

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Kontakt na znaleckou kancelář je uveden v záhlaví titulní strany.

Počet stran: 37 včetně titulního listu a příloh. Zadavateli se předává ve 3 tištěných vyhotoveních a elektronicky ve formátu PDF a ve formátu docx na email sekretariat@eusokolov.cz.

Vyhotovení č. **1**

V Chebu dne 23.1. 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ.....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem	3
1.2	Účel ocenění	4
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
2	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Báze hodnoty	4
2.2	Místní šetření.....	4
2.3	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
3	NÁLEZ.....	5
3.1	Identifikace předmětu ocenění (pouze evidence v KN)	5
3.2	Popis a analýza předmětu ocenění.....	5
4	POSUDEK	6
4.1	Volba oceňovacích metod	6
4.2	Analýza trhu (porovnávací metoda)	7
4.3	Reziduální metoda ocenění (výnosová metoda)	10
4.4	Určení ceny zjištěné.....	10
4.4.1	parc. č. 783/10 + bývalá kotelna.....	11
4.4.2	Liniové stavby	18
4.4.3	Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou	21
5	ODŮVODNĚNÍ.....	22
5.1	Právní otázky, mající vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku	22
5.2	Rekonciliace ocenění.....	22
6	ZÁVĚR	23
7	POVINNÉ INFORMACE ZNALECKÉHO POSUDKU	25
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	25
9	PŘÍLOHY	26
	Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí.....	26
	Příloha č. 2 – Kopie katastrální mapy	28
	Příloha č. 3 – Mapa oblasti	29
	Příloha č. 4 – Fotodokumentace.....	30
	Příloha č. 5 – Informace z územního plánu	33
	Příloha č. 6 – Zápis z místního šetření ze dne 7.12.2023	35
	Příloha č. 7 – Zápis z místního šetření ze dne 21.10.2022	36

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem

Na základě usnesení soudního exekutora Mgr. Miloše Dvořáka ze dne 30. 5. 2022, č.j. 041 EX 68/22-32, je úkolem znalecké kanceláře ocenit nemovitosti obou účastníků řízení, kdy každý z účastníků je vlastníkem podílu v míře ½:

- *pozemek p. č. 783/10 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 463 m², jehož součástí je stavba (budova) bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování), zapsaný na listu vlastnictví č. 1082 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, pro katastrální území a obec Svatava, včetně všech součástí a příslušenství sestávající zejména z užitkového vodovodu, ocelové nádrže, přípojky elektrické energie, přípojky pitné vody a kanalizační přípojky; včetně technologického celku výměňkové stanice umístěné v objektu bez čp/če na pozemku p.č. 783/10 v katastrálním území Svatava.*
- *liniové stavby sekundárních teplovodních rozvodů sestávajících z potrubí 2x DN 150 v délce 360 m, potrubí 2x DN 125 v délce 75 m a potrubí 2x DN 100 v délce 100 m, vše včetně izolací, oplechování, ocelových konstrukcí, uložení, odvodušňovacích souprav a dalšího zařízení, vedených přes pozemky parc. č.: 783/10, 783/57, 783/50 – tento pozemek byl na základě revize katastru nemovitostí (příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 82 ze dne 5.5.2021, Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Sokolov) sloučen do parcely 783/1 a přes pozemky parc. č.: 783/1, 783/59, 741/1, 838/1 a 838/2 – tento pozemek byl na základě revize katastru nemovitostí (příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 413 ze dne 24.5.2021, Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Sokolov) sloučen do parcely 838/1, v obci a katastrálním území Svatava, včetně součástí, kterou tvoří dopravní most situovaný nad komunikací umístěnou na pozemku parc. č. 741/1 v obci a katastrálním území Svatava, a který je určen k vynesení liniové stavby;*
- *liniové stavby sekundárních teplovodních rozvodů sestávajících z potrubí 2x DN 65 v délce 400 m, včetně izolací, oplechování, ocelových konstrukcí, uložení, odvodušňovacích souprav a dalšího zařízení, vedeným přes pozemky parc. č.: 783/10, 783/57, 783/50 – tento pozemek byl na základě revize katastru nemovitostí (příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 82 ze dne 5.5.2021, Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Sokolov) sloučen do parcely 783/1 a přes pozemky parc. č.: 783/1, 783/59, 741/1, 838/1, 838/2 – tento pozemek byl na základě revize katastru nemovitostí (příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 413 ze dne 24.5.2021, Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Sokolov) sloučen do parcely 838/1 a přes pozemky parc.č.: 830, 821/1, 821/2 a 818 v obci a katastrálním území Svatava a pozemcích p.č.: 80/1 a 80/22 v obci Svatava a katastrálním území Čistá u Svatavy, průmyslovému silničnímu podjezdu pro vynesení trubního vedení nad dopravní komunikací situovanou na pozemku parc. č. 741/1, v obci a katastrálním území Svatava, evidenční číslo podjezdu je 21030-5;*

Znalec ocení zvlášť:

a) nemovitosti uvedené v bodě II. Výroku,

b) jejich příslušenství.

1.2 Účel ocenění

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení, vedeného pod sp. zn. 041 EX 68/202, a nemůže být použit pro žádný jiný účel.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

V žádosti o vypracování znaleckého posudku zadavatel uvádí, že jako podklad pro prvotní orientaci zasílá dříve vyhotovené znalecké posudky s tím, že upozorňuje na to, že znalecké posudky neodráží skutečnou hodnotu věcí, neboť v současnosti jsou liniové stavby nefunkční, nelze je obnovit a se stavbami pravděpodobně budou spojeny náklady na jejich odstranění (před zahájením sporu mezi účastníky řízení byl k odstranění staveb vyzván účastník řízení Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s.).

Časový odstup mezi datem místního šetření a datem vyhotovení znaleckého posudku vznikl z důvodu, že zadavatel požadoval pozdržení vypracování ocenění z důvodu probíhajících jednání mezi stávajícími spoluvlastníky o případném vykoupení podílů a sjednocení vlastnictví funkčního celku – k tomuto kroku nakonec nedošlo.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Báze hodnoty

Jak bude vysvětleno v textu znaleckého posudku dále, jedná se o **velmi specifický předmět ocenění**. Určení ceny obvyklé dle platných oceňovacích předpisů vyžaduje srovnání s minimálně třemi vzorky skutečně realizovaných prodejů totožných nebo velmi srovnatelných věcí, což v tomto konkrétním případě není možné naplnit. Zákon o oceňování majetku v odůvodněných případech umožňuje určení tržní hodnoty, která dovoluje zvážení indikací všech oceňovacích přístupů, a je tedy pro daný účel vhodnější.

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

2.2 Místní šetření

Místní šetření nemovité věci bylo provedeno dne 21. 10. 2022 za účasti zástupců obou účastníků a zástupců znalecké kanceláře. Během místního šetření byla umožněna prohlídka celé nemovitosti a byla pořízena fotodokumentace. Z místního šetření byl pořízen zápis, který byl zaslán všem účastníkům řízení prostřednictvím zadavatele. Hlavní zjištění budou uvedena i v analytické části tohoto znaleckého posudku.

Dne 7.12.2023 bylo provedeno další místní šetření za účelem zjištění stavu a hodnoty technologického zařízení výměňkové stanice. Po odsouhlasení zadavatelem ZP byl přizván specialista v oboru toploenergetiky p. Zdeněk Masár ze společnosti TERMO & CO s.r.o. Cheb. Závěry z jednání budou použity v odhadu ceny obvyklé předmětného majetku. Zápis ze dne 7.12.2023 je přílohou ZP.

2.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení č.j. 041 EX 68/22-32
- Žádost o vypracování znaleckého posudku ze dne 7. 7. 2022
- Vyjádření povinného k informacím znalce ze dne 1. 3. 2023
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 20. 10. 2022
- Výpis z KN pro LV č. 1082 k.ú. Svatava
- Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí 8577-1041/2019, XP invest, s.r.o.
- Znalecký posudek č. 064/002/2019, Ing. Kurt Postupka, DiS
- Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí 8576-1040/2019, XP invest, s.r.o.
- Znalecký posudek č. 8931-1395/2019, XP invest, s.r.o.
- Katastr nemovitostí, www.cuzk.cz
- Mapové podklady, www.mapy.cz
- Aktuální nabídka nemovitostí, www.sreality.cz
- Cenové ukazatele ve stavebnictví, www.cenovasoustava.cz
- Cenová databáze znalecké kanceláře
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů
- Bradáč A., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Další podklady zde neuvedené, řádně citované v textu ocenění

3 NÁLEZ

3.1 Identifikace předmětu ocenění (pouze evidence v KN)

Okres: CZ0413 Sokolov	Obec: 538434 Svatava			
Kat.území: 760021 Svatava	List vlastnictví: 1082			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., Staré náměstí 69, 35601 Sokolov	26348349	1/2		
Vaněk Petr Ing., Úbočí 30, 35002 Dolní Žandov		1/2		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
783/10	463	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 783/10				

3.2 Popis a analýza předmětu ocenění

Nemovité věci situovány v západní části **městysu Svatava**, okr. Sokolov, v ul. Pohraniční stráží, při okraji areálu Svatavských strojíren. Jedná se o průmyslovou část obce, s dostupností všech IS. Západně od zástavby se nachází bývalý dobývací prostor Medard, kde v důsledku revitalizace vzniká rozsáhlá vodní plocha s budoucím intenzivním využitím pro rekreaci. V obci je základní obč. vyb., výborná dostupnost města Sokolov, kde je dostupná komplexní obč. vyb.

Objekt bývalé výměňkové stanice: stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, součástí pozemku p.č. 783/10, vlastníky dle evidence v KN jsou každý s podílem id. ½ Ing. Petr Vaněk a Sokolovská uhelná, právní

nástupce, a.s. Vstup do objektu skrze pozemek parc. č. 783/57, severní vstup do objektu přes oplocenou uzamykatelnou část pozemku, vlastníkem jsou Svatavské strojírny a.s. Dle sdělení Ing. Vaňka právní přístup zajištěn „preambulí“, tzn. právním nárokem, který ale není evidován v katastru nemovitostí (v části BJ listu vlastnictví), a není tedy jasná právní vymahatelnost takového ustanovení.

Objekt výměňkové stanice je soliterní průmyslová stavba, původně zbudovaná odhadem v průběhu 50. let min. století, původní určení jako uhelná kotelná pro okolní průmyslové objekty, od funkce kotelny již bylo v minulosti opuštěno. Do souč. podoby a funkce modernizována zřejmě začátkem 90. let. Mimo provoz se objekt nachází min. 3 roky, přinejmenším část technologie zůstala na místě, ale funkčnost není možné ověřit. Objekt není dostatečně zabezpečen proti násilnému vniknutí třetími osobami, podléhá degradaci prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti.

Liniové stavby: trubní teplovodní vedení je vedeno jako nadzemní v délce cca 1 km, a to v rozsahu přes pozemky ve vl. spol. Obchodně-technické služby s.r.o. a dále pozemky ve vl. spol. Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s. Přes silniční komunikaci na parc. č. 741/1 je vedeno přes žel.bet. mostní konstrukci se zanedbanou údržbou – jedná se o bývalou nosnou konstrukci dopravníku z již zrušeného hnědouhelného dobývacího prostoru – dále přes pozemky parc. 838/1 ve vlastnictví Městysu Svatava. Trubní vedení evidentně ústí do výrobního areálu spol. ept connector a.s., dále odbočuje do podzemní šachty na hranici dobývacího prostoru. Za mostní konstrukcí zjevné poškození trubního vedení min. na 2 samostatných místech, a to v rozsahu á min. 10-20 b.m., poškození je zcela zjevně fatální pro funkčnost bez provedení nutných oprav. Důvody poškození ani okamžik vzniku nebyly zjištěny.

K předmětu ocenění nebyly předloženy žádné další podklady, veškeré informace byly zjištěny od spoluvlastníků nemovitosti (pouze na základě ústních tvrzení) a z podkladů pro ocenění, uvedených výše. Bližší parametry jsou zohledněny v části posudku, věnující se určení ceny zjištěné. Některé údaje vč. odhadovaného stáří dílčích konstrukcí bylo nutné stanovit na základě odborného úsudku znalců. V případě liniových staveb byl při ocenění zohledněn skutečný, nikoliv evidenční stav.

Ačkoliv k tomu byli vyzváni, **žádný z účastníků nedoložil podklady týkající se možného dalšího využití výměňkové stanice. Dle zjištění při místním šetření se jeví, že subjekty, užívající výrobní objekty v lokalitě, provedli v posledních letech investice do zajištění vlastních zdrojů vytápění, tzn. nebyla prokázána poptávka po dalším provozování výměňkové stanice ve stávajícím stavu.** Dále **nebyl prokázán právně zajištěný přístup do nemovitosti** (viz výše), **nebyla předložena kolaudace objektu** s uvedením účelu užití stavby a **nebyla doložena legálnost liniových staveb**, nacházejících se na pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů (viz sdělení zadavatele o výzvě k odstranění staveb).

4 POSUDEK

4.1 Volba oceňovacích metod

Při ocenění na bázi tržní hodnoty budou uvažovány indikace všech oceňovacích metod. **Metoda porovnávací** je obecně preferovanou metodou při oceňování nemovitých věcí, zejména však za předpokladu, že je možné nalézt dostatečný počet skutečně obchodovaných, velmi dobře srovnatelných nemovitostí s předmětem ocenění. Jak bude demonstrováno v analýze trhu níže, jedná se o velmi specifický funkční celek, kde není možné nalézt srovnatelné realizované prodeje (zejména s ohledem na existenci liniových staveb). Analýza trhu bude suplovat provedení metody porovnání, přičemž bude reflektována jak poptávka, tak aktuální nabídka na trhu, s důrazem na možnosti obchodovatelnosti jednotlivých vzorků.

Metoda výnosová je založena na předpokladu, že tržní hodnota nemovitosti se rovná současné hodnotě budoucích čistých výnosů, které investor může očekávat z držby aktiva. V tomto případě nebyla prokázána poptávka po provozu výměňkové stanice, stavebně-technický stav nemovitosti vč. liniových staveb navíc

neumožňuje další využití bez vynaložení obnovovacích investic. Propočet metody výnosové tak v tomto případě není možný, protože výnosy z nemovitostí jsou ve stávajícím stavu nepravděpodobné, tzn. nelze ospravedlnit případné další investice do obnovení provozuschopnosti funkčního celku. V souladu s principem nejlepšího a nejvyššího využití bude metoda výnosová nahrazena propočtem reziduální metody, kdy budou poměřeny hypotetické užtky z likvidace nemovitosti do stavu volného stavebního pozemku.

Nákladová metoda obecně není vhodným vyjádřením tržní hodnoty v segmentu komerčních nemovitostí, protože výše vynaložených či hypotetických nákladů, zejména ve starší zástavbě, není pro poptávající relevantním ukazatelem. Nákladová metoda tak bude nahrazena propočtem ceny **zjištěné dle platných cenových předpisů**, přičemž jde o alternativní přístup k ocenění velmi specifické nemovitosti. Určení ceny zjištěné navíc vyžadují platné oceňovací předpisy.

4.2 Analýza trhu (porovnávací metoda)

Postup provedení metody porovnání v obecné rovině zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení výsledné ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

V rámci provedené analýzy trhu (městys Svatava, příp. Sokolovsko, resp. Karlovarský kraj) se nepodařilo nalézt srovnatelné realizované prodeje z důvodu specifické povahy předmětu posouzení. Z tohoto důvodu bude metoda porovnání provedena na základě **logické analýzy s využitím vzorků realizovaných prodejů z databáze znalecké kanceláře i s přihlédnutím k aktuální nabídce, se zaměřením na obchodovatelnost jednotlivých vzorků. Výsledek metody porovnání bude, s ohledem na nedostatek informační báze, uveden výlučně v podobě pravděpodobného intervalu realizační ceny na volném trhu.**

Tabulka 1 - Analýza trhu

Vzorek č. 1 – Truhlářská 1713/20, Cheb

Kupní cena: 3 000 000,- Kč

Zdroj: KS 5/2020, V-1761/2020-402

Realizovaný prodej bývalé administrativní budovy, situované v ul. Truhlářská, v areálu bývalého Kovo Cheb. Volně stojící zděný objekt se 3 NP, obchodovaný ve stavu k celkové revitalizaci. Užitná plocha cca 557 m², pozemky o celkové výměře 1546 m², převážně zpevněné plochy z bet. panelů. Okolní zástavbu tvoří převážně výroba a obč. vyb., jde o výhodnou lokalitu v širším centru města. Objekt připojen na společnou přípojku vodovodu a kanalizace pro areál. Vytápění původně centrální v rámci areálu, k datu prodeje odpojené. Příprava TUV z bojlerů, umístěných v jednotlivých podlažích. Podlahy



PVC a ker. dlažba, okna původní kovová, dveře běžné interiérové, vstupní kovové. Střešní krytina živičná, fasádní omítky bíložluté. Vnitřní vybavení k datu prodeje zcela dožilé.

Kupující obchodoval se záměrem provedení celkové revitalizace objektu se zřízením sídla firmy a vybudováním vlastních přípojek. Záměr revitalizace a změny užívání nebyl do dnešního dne dokončen.

Vzorek č. 2 – Truhlářská 1591, Sokolov

Nabídková cena: 5 900 000,- Kč

Zdroj: Sreality, ID: 458620508



Nabídka víceúčelového výrobního objektu v širším centru města Sokolov, ul. Truhlářská, ve smíšené zástavbě několika výrobních objektů, řadových garáží a rezidenční zástavby.

Jednopodlažní zděná hala o stáří cca 60 let. Připojení na všechny IS, vytápění ÚT plynové, ohřev vody z bojlerů a průtokových ohřivačů. Kromě samotných halových prostor s drobnou výrobou zde nalezneme také kancelář, šatny, i sociální zařízení pro zaměstnance. Dále je v objektu provozovna pohřební služby a čistírna automobilů. Poslední významnější rekonstrukce v r. 2001, následně nejnutnější údržba. Průměrný stavebně-technický stav. Užitná plocha cca 660 m², pozemky cca 954 m².

Objekt je celý pronajatý, využívaný dlouhodobými nájemci. Objekt je na trhu nabízen již min. 2 roky, stále bez zájmu trhu. V porovnání s předmětem ocenění však nemovitost přesto hodnotíme jako relativně výrazně lepší investiční příležitost, nemovitost je schopná generovat okamžité výnosy bez nutnosti dalších vstupních investic.

Vzorek č. 3 – Skladový objekt Rotava

Nabídková cena: 4 999 000,- Kč

Zdroj: Sreality, ID: 723275



Nabídka vícepodlažního objektu, určeného ke skladování, který prošel postupnou rekonstrukcí mezi lety 1995-2005. Budova má ze 2/3 nové radiátory, plynový kotel, rozvody vody, elektřiny, odpadů, ve třech poschodích, nosnost podlah 300 kg/m², výška stropů 3.2–3.5 m, připojené vedení 320 kWh. Renovace střechy a fasády proběhly v roce 2005. V zadní části budovy je nakládací rampa, výtah je k dispozici od suterénu až na půdu. Po budově jsou rozvedeny síťové, telefonní i počítačové připojení + kamerový systém. Příjezd pro vozidla do 6 t, parkoviště před budovou a zpevněné plochy v okolí budovy. Dříve byl objekt využíván jako šicí dílny a původně zde byla škola. Užitná plocha ve 4 podlažích cca 1960 m², pozemky o výměře 617 m².

Z hlediska stavebně-technického stavu hodnotíme nemovitost jako relativně lepší, umožňuje okamžité využití bez nutnosti vstupních investic. I přes poměrně příznivou nabídkovou cenu nebyla nabídka během posl. cca 6 měsíců trhem akceptována.

Vzorek č. 4 – Výrobní objekt Habartov

Nabídková cena: 5 500 000,- Kč

Zdroj: Sreality, ID: 00836



Prodej objektu k podnikání v Habartově. Celková plocha pozemku o rozloze 2880 m², z toho zastavěná plocha činná 495 m².

Z hlavní komunikace je u vjezdu prostor na zaparkování čtyř aut. Na pozemku je vybudovaná cesta v OV o rozloze 333 m², která vede z obou stran budovy, kde je z jedné strany zabudovaná také rampa. Z druhé strany vchod do budovy, která je rozdělena na

dílny, sklady, kanceláře, sociální zařízení a posilovnu. Budova je částečně podsklepená. Pozemek je dostatečně velký pro parkování většího počtu aut, či skladování materiálu. Celý objekt bude pro nové majitele při prodeji vyklizený a připravený k užívání. Momentálně jsou prostory pronajaté. Je zde také možnost, koupit nemovitost a s nájemníky pokračovat na spolupráci.

Objekt je nabízen k prodeji min. cca 3 měsíce, prozatím bez zájmu trhu.

Vzorek č. 5 – Výrobní a skladový objekt Aš

Kupní cena: 3 250 000 Kč

Zdroj: KS 9/2021, V-7173/2021-402



Realizovaný prodej výrobního a skladovacího objektu v ul. Krátká ve městě Aš, nedaleko OC Tesco, v sousedství městského lesoparku. Do místa vede zpevněná komunikace, v místě jsou dostupné všechny IS. Okolní zástavbu tvoří především rod. domy v rozptýlené zástavbě. Parkování možné na vl. pozemku. Jedná se o klidnou lokalitu, pro bydlení i podnikání vhodnou.

Samostatně stojící, částečně podsklepený zděný objekt se 3 NP, situovaný v ul. Krátká, v dobré dostupnosti centra města Aš, připojení na všechny IS, vytápění ÚT z plyn. kotle + elektrokotel + lokální plynová topidla. Převažující využití sklady / drobná výroba, ve 3. NP byt 5+kk a byt 1+1. Pozemek 5394 m².

Z hlediska stavebně-technického stavu nemovitost hodnotíme jako lepší, umožňující okamžité využití bez nutnosti vstupních investic. Značným cenotvorným faktorem byly v tomto případě také pozemky s ambicemi dalšího stavebního využití.

Z hlediska reálné obchodovatelnosti **trh preferuje primárně objekty, které jsou v užívání způsobilém stavu, umožňující generovat výnosy či provozovat vlastní výrobní program bez nutnosti vstupních investic (či dořešení změny užívání).** Zásadním faktorem je také právní stav nemovitosti, zejména nedořešené vlastnické vztahy či stavby s nutností dodatečné legalizace komplikují zajištění financování na nákup nemovitosti a do značné míry limitují poptávku. Obecně trh preferuje spíše kompaktní nemovitosti, jednopodlažní, s dobrou dostupností pro nákladní dopravu a s nízkými provozními náklady. Na základě provedené analýzy trhu **zjištěny relativně srovnatelné vzorky realizované poptávky v rozpětí cca 3,0-3,25 mil. Kč.** Nabídky v rozpětí cca 5,0-6,0 mil. Kč v regionu mohou být dlouhodobě bez zájmu trhu, přestože uvedené vzorky hodnotíme ve vztahu k předmětu ocenění jako relativně lepší investiční příležitosti. **Horní hranici intervalu tržní hodnoty předmětu ocenění tak určujeme na částku 3,0 mil. Kč.**

Naopak spodní hranici pro interval tržní hodnoty je nutné stanovit na hodnotě 0 Kč z důvodu nejednoznačnosti možného využití nemovité věci (neexistence konkrétního záměru), zhoršenému stavebně-technickému stavu, očekávaným nákladům na případnou údržbu či odstranění liniových staveb (viz násl. kapitola) a nedořešené právní otázky, uvedené v kap. č. 5.1 tohoto znaleckého posudku. **Tyto faktory jsou reálnými překážkami reálné obchodovatelnosti předmětu ocenění, a tudíž lze mít důvodné pochybnosti o existenci poptávky vůbec.**

Na základě provedené analýzy trhu určujeme pravděpodobný interval tržní hodnoty oceňované nemovitosti v rozpětí 0 – 3 000 000,- Kč.

4.3 Reziduální metoda ocenění (výnosová metoda)

Reziduální metoda ocenění je v tomto případě provedena za simulace provedení demolice a ekologické likvidace staveb ve funkčním celku (se zohledněním nákladů i případných výnosů), takže bude dosaženo volného pozemku, územním plánem určeného pro umístění stavby pro výrobu (viz územní plán v příloze).

Náklady na demolici objektu byly určeny na základě ukazatelů THÚ dle platné cenové soustavy, kdy hlavním faktorem byl obestavěný prostor stavební hmoty a materiálůvě-konstrukční charakteristika staveb. Upozorňujeme, že se jedná o orientační náklady dle standardizovaných ukazatelů, přičemž nabídky konkrétních dodavatelů stavebních prací se mohou výrazně lišit.

Výnosy z demolice představují odhadované výkupní ceny šrotu, zejména kovového odpadu, zjištěné na základě objemové charakteristiky likvidovaných objektů, s přihlédnutím k aktuálnímu ceníkům spol. PH Kovo.¹

Stavební pozemky pro rezidenční výstavbu se v místě obchodují v rozpětí cca 800-1500 Kč/m² v závislosti na konkrétním umístění a vybavenosti pozemku. Nabídky stavebních pozemků v širším centru města Sokolov mohou dosahovat až 2000 Kč/m². Na základě prostého testování cen mezi segmenty lze konstatovat, že pozemky pro výrobu a skladování se v regionu zpravidla obchodují za 60-80 % z ceny rezidenčních stavebních pozemku. Aktuální nabídky pozemků v komerčním segmentu se pohybují v poměrně širokém intervalu cca 600-2000 Kč/m², nicméně nabídky v některých případech i přes delší dobu inzerce nebyly akceptovány poptávajícími. Tržní hodnotu menšího pozemku v segmentu výroba lze v místě odhadovat v bezpečné úrovni 1200 Kč/m².

Tabulka 2 - Analýza segmentu pozemků

Předmět	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Kč/m ²	Zdroj
Rezidenční pozemek Svatava	1 088	1 468 800	1 350	V-5664/2021-409
Komerční pozemek Staré Sedlo	2 973	1 813 530	610	V-1338/2022-409
Rezidenční pozemek Radvanov	2 812	4 350 000	1 547	V-1920/2022-409
Rezidenční pozemek Svatava	547	447 233	818	V-2828/2022-409
Rezidenční pozemek Habartov	1 142	1 350 000	1 182	V-5309/2022-409
Komerční pozemek Sokolov, Vítkov	16 255	10 972 125	675	Sreality, ID: 1862497356
Komerční pozemek Chránišov	6 760	10 140 000	1 500	Sreality, ID: 01260
Komerční pozemek Sokolov, Citická	6 203	5 272 550	850	Sreality, ID: 642628
Komerční pozemek Zlatá	5 000	10 000 000	2 000	Sreality, ID: 1977296988

Tabulka níže je pak vlastním shrnutím reziduální metody ocenění. Jak je patrné, očekávané náklady likvidace převyšují budoucí výnosy, vč. tržní hodnoty pozemku, tzn. lze předpokládat, že provedení odstranění staveb bude pro investora nerentabilní, byť nelze vyloučit, že odstranění staveb bude min. v částečném rozsahu nařízeno příslušným stavebním úřadem (viz právní otázky).

Tabulka 3 - Shrnutí reziduální metody ocenění

Položka	Kč
Očekávané náklady likvidace	4 500 000
Očekávané výnosy likvidace	1 200 000
Tržní hodnota pozemku (1200 Kč/m ² x 463 m ²)	555 600
Rozdíl výnosů a nákladů	-2 744 400
Reziduální metoda ocenění	0

¹ <https://www.phkovo.cz>

4.4 Určení ceny zjištěné

4.4.1 parc. č. 783/10 + bývalá kotelná

Adresa předmětu ocenění: Svatava
357 03 Svatava

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Svatava

Katastrální území: Svatava

Počet obyvatel: 1 617

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **965,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **409,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - výměníková stanice neslouží svému účelu, v místě nebyla prokázána poptávka	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - zaříděno dle nejbližší vhodné kategorie	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,555}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i\right) = \mathbf{0,599}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - možnost komerčního využití, ale konkrétní záměr nebyl prokázán	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup/příjezd přes oplocený pozemek parc. č. 783/57 (manipulační plocha) ve vlastnictví soukromého subjektu; právně zajištěný přístup nebyl doložen a není evidován v kat. nemovitostí odpovídající služebností	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 S_i P_i\right) = \mathbf{0,280}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,155}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,168}$$

1. Stavba bez čp/če (bývalá kotelná)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	M. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	462,98 m ²	3,40 m	1 574,13
2.NP	462,98 m ²	8,60 m	3 981,63
3.NP	462,98 m ²	5,00 m	2 314,90
4.NP	108,00 m ²	2,90 m	313,20
Součet	1 496,94 m²		8 183,86

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu:} \quad \text{PVP} = \frac{8\,183,86}{1\,496,94} = 5,47 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 496,94 / 4 = 374,24 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	1542,24+83,78	=	1 626,02 m ³
vrchní stavba	2662,56+1411,20+512+17,35+7,73+313,20+99	=	5 023,04 m ³
zastřešení	283,68+40,96+24,96	=	349,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	1 626,02 m ³
vrchní stavba	NP	5 023,04 m ³
zastřešení	Z	349,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 998,66 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové s částečně nefunkční izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	žel.bet., monolitické	S	100
4. Krov, střecha	nízké sedlové nebo pultové	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové, lakované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vcm, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	tvrdé dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	kovové, běžné provedení	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová, běžného provedení, příp. luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr, dlažbové	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	standardní provedení	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano, od WC	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, zcela dožilá	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	výt. šachta	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30

3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	1,90	100	1,00	1,90
19. Vnitřní kanalizace	S	1,70	100	1,00	1,70
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,80	100	1,00	2,80
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,40	100	1,00	6,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9790

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100,00	1,00	10,40	10,62	68	150	45,33	4,8140
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100,00	1,00	23,30	23,79	68	100	68,00	16,1772
3. Stropy	S	12,30	100,00	1,00	12,30	12,56	68	100	68,00	8,5408
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,44	30	70	42,86	2,7602
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,35	30	40	75,00	1,7625
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	30	35	85,71	0,5228
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,52	30	50	60,00	3,3120
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	30	40	75,00	2,4525
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,06	68	100	68,00	2,0808
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	30	50	60,00	1,9020
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	30	30	100,00	0,3100
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,39	30	50	60,00	2,6340
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,06	30	50	60,00	1,8360
16. Elektroinstalace	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,46	30	30	100,00	7,4600
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	30	30	100,00	0,3100
18. Vnitřní vodovod	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,94	30	30	100,00	1,9400
19. Vnitřní kanalizace	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,74	30	30	100,00	1,7400
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,86	30	30	100,00	2,8600
25. Ostatní	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,54	30	30	100,00	6,5400
Opotřebení:										70,0 %

Ocenění

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

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: $6\,998,66\text{ m}^3 * 4\,521,93\text{ Kč/m}^3$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	3 076,-
*	0,9390
*	0,9376
*	0,6839
*	0,9790
*	0,9000
*	2,7710

= 4 521,93

= 31 647 450,61 Kč

*** 0,300**

= 9 494 235,18 Kč

*** 0,168**

= 1 595 031,51 Kč

Stavba bez čp/če (bývalá kotelna) - zjištěná cena

= 1 595 031,51 Kč

2. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

2222

Délka:

100,50 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	420,-
*	0,9000
*	3,0700

= 1 160,46

Plná cena: $100,50\text{ m} * 1\,160,46\text{ Kč/m}$

= 116 626,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 68 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 68 / 68 = 100,0\%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	17 493,93 Kč
*	0,168
=	2 938,98 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena

= 2 938,98 Kč

3. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

2222

Délka: 20,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 20,00 m * 1 160,46 Kč/m

=	420,-
*	0,9000
*	3,0700
=	1 160,46
=	23 209,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 481,38 Kč
*	0,168
=	584,87 Kč
=	584,87 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena

4. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
2223

Délka: 20,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 20,00 m * 4 917,95 Kč/m

=	1 810,-
*	0,9000
*	3,0190
=	4 917,95
=	98 359,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 68 / 80 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	14 753,85 Kč
*	0,168
=	2 478,65 Kč
=	2 478,65 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

5. Ocelová nádrž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 kpl

Ocenění

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

= 80 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/kpl]

= 80 000,-

Plná cena: 1,00 kpl * 80 000,- Kč/kpl

= 80 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 12 000,- Kč

Koeficient pp

* 0,168

Cena stavby CS

= 2 016,- Kč

Ocelová nádrž - zjištěná cena

= 2 016,- Kč

6. parc. č. 783/10**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,599$ Index polohy pozemku $I_P = 0,280$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek se nachází v dobývacím prostoru, jev společný pro širší lokalitu	I	-0,01

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,599 * 0,990 * 0,280 = 0,166$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	409,-	0,166		67,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	783/10	463	67,89	31 433,07
Stavební pozemek - celkem			463		31 433,07

Parc. č. 783/10 - zjištěná cena celkem
= **31 433,07 Kč**

4.4.2 Liniové stavby

Adresa předmětu ocenění: Svatava
357 03 Svatava

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Svatava

Katastrální území: Svatava

Počet obyvatel: 1 617

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **965,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{468,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - není poptávka po nemovitostech v daném segmentu	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - teplovodní vedení dlouhodobě neslouží svému účelu, v místě nebyla prokázána poptávka	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,537}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,580}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - komerční využitelnost nebyla prokázána	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,322}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,348}$$

1. Nadzemní trubní vedení do 2x DN 100 včetně

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (vč. stavební části)
Objekt a způsob vedení	Nadzemní vedení - místní
Konstrukční charakteristika (jmenovitá světlost potrubí DN):	2x 100
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Množství: 319,50+224 = 543,50 m	
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena Kč/m

Plná cena: 543,50 m * 15 511,48 Kč/m

=	5 614,-
*	0,9000
*	3,0700
=	15 511,48
=	8 430 489,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 264 573,41 Kč
*	0,322
=	407 192,64 Kč
=	407 192,64 Kč

Nadzemní trubní vedení do 2x DN 100 včetně - zjištěná cena

2. Nadzemní trubní vedení do 2x DN 150 včetně

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (vč. stavební části)
 Objekt a způsob vedení Nadzemní vedení - místní
 Konstrukční charakteristika (jmenovitá světlost potrubí DN): 2x 150
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222
 Množství: 196,00 m délky
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena Kč/m

Plná cena: 196,00 m * 15 483,85 Kč/m

=	5 604,-
*	0,9000
*	3,0700
=	15 483,85
=	3 034 834,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	455 225,19 Kč
*	0,322
=	146 582,51 Kč
=	146 582,51 Kč

Nadzemní trubní vedení do 2x DN 150 včetně - zjištěná cena

3. Průmyslový silniční podjezd 21030-5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	4. Mosty
Objekt	Mosty průmyslové, lávky pro chodce
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová nepředpjatá
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2141
Množství:	176,80 m ² plochy mostovky
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

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

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

Základní cena upravená cena Kč/m²

=	10 527,-
*	0,9000
*	2,6810

Plná cena: 176,80 m² * 25 400,60 Kč/m²

=	25 400,60
=	4 490 826,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Průmyslový silniční podjezd 21030-5 - zjištěná cena

*	0,200
=	898 165,22 Kč
*	0,322
=	289 209,20 Kč
=	289 209,20 Kč

4.4.3 Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

parc. č. 783/10 + bývalá kotelna

1. Stavba bez čp/če (bývalá kotelna)	1 595 032,- Kč
2. Přípojka vody DN 50 mm	2 939,- Kč
3. Přípojka vody DN 50 mm	585,- Kč
4. Přípojka kanalizace DN 250 mm	2 479,- Kč
5. Ocelová nádrž	2 016,- Kč
6. parc. č. 783/10	31 433,- Kč
parc. č. 783/10 + bývalá kotelna - celkem:	1 634 484,- Kč

liniové stavby

1. Nadzemní trubicí vedení do 2x DN 100 včetně	407 193,- Kč
2. Nadzemní drubní vedení do 2x DN 150 včetně	146 583,- Kč
3. Průmyslový silniční podjezd 21030-5	289 209,- Kč

liniové stavby - celkem:

842 985,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

2 477 469,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 477 470,- Kč

slovy: dva miliony čtyři sta sedmdesát sedm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Právní otázky, mající vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku

V průběhu vypracování znaleckého posudku vyvstala potřeba zodpovězení právních otázek, které potenciálně mohou mít zásadní vliv na přesnost, resp. výsledek závěrů znaleckého posudku, a jejichž zodpovězení znalcům nepřísluší:

1. **Otázka právního přístupu:** tzn. objasnění, zda přístup skrze pozemek parc. č. 783/57 na základě deklarované „preambule“ je možné považovat za právně vymahatelné zajištění přístupu a příjezdu k posuzované nemovitosti, a to jak pro vlastníka, tak pro případné právní nástupce; s jistotou lze pouze konstatovat, že takovýto právní nárok není k datu vyhotovení znaleckého posudku evidován na příslušném listu vlastnictví.
2. **Legitimita, resp. legálnost liniových staveb na pozemcích ve vl. třetích osob:** dle tvrzení Ing. Vaňka byly liniové stavby v průběhu 90. let stavebním úřadem řádně povoleny a následně i kolaudovány, tzn. z hlediska přípustnosti lze stavby považovat za bezproblémové. Dle tvrzení Ing. Mikuly není legitimní právní nárok na umístění staveb na pozemcích třetích osob, toto není ošetřeno odpovídající služebností, tzn. jedná se o neoprávněně umístěné stavby, s možným důsledkem jejich nařízeného odstranění. Dle dále nespecifikované informace od zadavatele byl již min. jeden ze spoluvlastníků vyzván k odstranění staveb, tvořící min. část funkčního celku.

Na základě písemné i telefonické komunikace se zadavatelem nebyly výše uvedené právní otázky jednoznačně zodpovězeny – v souvislosti s tímto zadavatel požadoval ocenění s využitím všech přípustných způsobů ocenění. **S ohledem na skutečnost, že výše uvedené zásadní otázky nebyly spolehlivě dořešeny, je ocenění provedeno v poměrně širokém intervalu s výhradou**, že realizační prodejní cenu bude možné objektivně stanovit pouze na základě veřejné dražby.

5.2 Rekonciliace ocenění

Tabulka 4 - Shrnutí výsledků oceňovacích metod

Metoda	Indikace (tis. Kč)
Metoda porovnání - minimální	0
Metoda porovnání - maximální	3 000 000
Reziduální hodnota	0
Cena zjištěná	2 477 470

Předmětem ocenění je objekt bývalé výměňkové stanice, situované na okraji areálu Svatavských strojírén, v městysi Svatava, okr. Sokolov. Objekt se nachází min. 3 roky mimo provoz, ke svému účelu není využíván, přesto přinejmenším část technologie zůstala na místě. Objekt není dostatečně zabezpečen proti násilnému vniknutí třetími osobami, podléhá degradaci prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti. Součástí předmětu ocenění jsou i liniové stavby, sestávající z trubního teplovodního vedení, mj. vedeného přes žel.bet mostní konstrukci přes silniční komunikaci. Teplovodní vedení je v současném stavu poškozené, přičemž poškození je zjevně zcela fatální pro funkčnost. K předmětu ocenění nebyly předloženy žádné další podklady, veškeré informace byly zjištěny od spoluvlastníků nemovitosti (výhradně ústní sdělení) a z podkladů pro ocenění, uvedených výše. Zejména nebyly předloženy dostatečné podklady pro rozřešení právních otázek výše.

Při ocenění byly uváženy všechny oceňovací metody. **Metoda porovnání** byla provedena ve formě analýzy trhu, přičemž logickou analýzou byla reflektována jak poptávka, tak aktuální nabídka na trhu, s důrazem na

možnosti obchodovatelnosti jednotlivých vzorků. Na základě analýzy trhu konstatujeme, že tržní hodnota nemovitých věcí se pravděpodobně nachází v intervalu 0,- až 3 000 000,- Kč.

V tomto případě je velmi nepravděpodobná poptávka po provozu výměňkové stanice, stavebně-technický stav nemovitosti vč. liniových staveb navíc neumožňuje další využití bez vynaložení obnovovacích investic, proto nebyla uvažována standardní **metoda výnosová**.

Na základě provedeného propočtu **reziduální metody** je pravděpodobné, že náklady na případnou likvidaci převyšují výnosy z likvidace plynoucích. Jde o zásadní informaci, kterou by případný investor měl vzít na vědomí.

Nákladová metoda obecně není vhodným vyjádřením tržní hodnoty v segmentu komerčních nemovitostí, protože výše vynaložených či hypotetických nákladů, zejména ve starší zástavbě, není pro poptávající relevantním ukazatelem. Nákladová metoda tak bude nahrazena propočtem ceny **zjištěné dle platných cenových předpisů**, přičemž jde o alternativní přístup k ocenění velmi specifické nemovitosti, který je vyžadován platnými oceňovacími předpisy. **Zejména určení zjištěné ceny v tomto konkrétním případě poskytuje jisté východisko, když cena zjištěná na částku 2 477 470,- Kč se nachází v intervalu tržní hodnoty.**

Pro ocenění technologií výměňkové stanice byl použit závěr specialisty v oboru (viz. Zápis z místního šetření ze dne 7.12.2023 v příloze ZP). Předmětné technologické zařízení je z technického, ale hlavně morálního opotřebení za svým zenitem.

Pravděpodobnost, že by došlo k poptávce po centrální dodávce tepla do okolních, dnes již vlastnický samostatných objektů, se rovná nule. Všichni bývalí odběratelé tepla prostřednictvím výměňkové stanice již mají svůj vlastní zdroj vytápění.

Pro stanovení výsledné ceny hodnoceného majetku je nutné konstatovat, že hodnota technologického zařízení je bez cenná, tedy rovna nule.

Tato část je zároveň kontrolou postupu ve smyslu § 52 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti.

6 ZÁVĚR

Znalecká otázka: ocenit nemovité věci, definované na základě usnesení soudního exekutora Mgr. Miloše Dvořáka ze dne 30. 5. 2022, č.j. 041 EX 68/22-32.

Odpověď znalce: tržní hodnotu výše uvedených nemovitých věcí není možné jednoznačně stanovit bodovým propočtem.

Nemovitý majetek má z pohledu realitního trhu velmi ojedinělé postavení. Jeho provedení, technický stav, a především morální opotřebení, dávají jen malou šanci uplatnění na současném trhu. V případech, kdy jsme hledali skutečně realizované prodejní transakce na volném trhu, ve více či méně vzdáleném časovém úseku, byly nalezeny pouze ojedinělé realizace. Šlo však o objekty, které byly využitelné (a dále po rekolaudaci i užívané) pro jiné než původní účely. Kotelny, trafostanice apod. změnily účel užívání na sklady nebo dokonce v jednom případě na bufet.

Ovšem ve většině případů se nabízené nemovité věci neprodaly, a buď nadále jsou bez využití a chátrají, nebo byly již vlastníkem odstraněny.

Podle aktuální poptávky v okamžiku nabídky nemovitých věcí na volném trhu lze předpokládat, že taková nabídka nebude trhem akceptována vůbec (důvody jsou popsány výše v textu ZP). V takovém případě by byla nemovitost neprodejná a vlastníkům by v blízké budoucnosti hrozilo riziko odstranění zejména liniových částí majetku. Tím by mohlo dojít až k záporné hodnotě majetku. Spodní interval je tedy nula Kč.

V případě, že nabídka bude trhem akceptována, lze odhadovat segment kupujících za velmi omezený. Kupující se bude muset vypořádat zejména s technickými, ale i právně nedořešenými vadami majetku. Tato negativa by však u něho nesměla přesáhnout význam a hodnotu získaného majetku.

Na základě písemné i telefonické komunikace se zadavatelem nebyly výše uvedené právní otázky jednoznačně zodpovězeny – v souvislosti s tímto zadavatel požadoval ocenění s využitím všech přípustných způsobů ocenění. **S ohledem na skutečnost, že výše uvedené zásadní otázky nebyly spolehlivě dořešeny, je ocenění provedeno v poměrně širokém intervalu s výhradou**, že realizační prodejní cenu bude možné objektivně stanovit pouze na základě veřejné dražby.

Ve svém závěrečném rozhodnutí zpracovatel ZP posuzoval i horní interval výsledku porovnávací metody ve výši 3 mil. Kč. I když byly použity všechny relevantní koeficienty úpravy jednotlivých použitých vzorků porovnání, je nutné se vypořádat s individuálními parametry hodnocené stavby. Tyto zvláštnosti musí mít dopad do výsledné ceny hodnoceného majetku.

Pro účely objednatele znaleckého posudku je nedostatečné vymezení intervalu v rozpětí nula až 3 mil Kč. Proto experti znalecké kanceláře, po vzájemné vnitřní oponentuře, a i po konzultacích se spolupracujícími subjekty v oboru oceňování a realitního trhu, došli k závěru, že pro účel zjištění objektivizované tržní hodnoty je možné odhadovat hodnotu předmětného majetku ve spodní části intervalu výsledku porovnávací metody, tedy na částku :

1 000 000,- Kč

Slovy: jeden milion korun českých

Cena zjištěná, stanovenou dle platných cenových předpisů, je propočtena na částku:

2 477 470,- Kč.

7 POVINNÉ INFORMACE ZNALECKÉHO POSUDKU

- Znalecká kancelář nevyužila konzultanta pro posouzení dílčích odborných otázek.
- Odměna za znalecký posudek byla určena dle platných předpisů, upravujících odměny znalců.
- Znalecký posudek byl podroben interní oponentuře dle vnitřních předpisů znalecké kanceláře.

8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán společností ZNALECKÁ KANCELÁŘ DUŠEK s.r.o., znalecká kancelář, která byla jmenována Rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 19.5.2006 pod č.j. 91/2006-ODS-ZN/6 a Rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 14.10.2008 pod č.j. 157/2008-OD-ZN/10 pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků, včetně složek jeho aktiv a pasiv, oceňování obchodních podílů,
- ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán do evidence posudků znalecké kanceláře pod č.j. 1386/2023.

V Chebu dne 23.1. 2024.

Za znaleckou kancelář:

.....
Miroslav Dušek, znalec

.....
Ing. Jarmila Dušková, jednatelka

9 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 538434 Svatava

Kat.území: 760021 Svatava

List vlastnictví: 1082

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., Staré náměstí 69, 35601 Sokolov	26348349	1/2
Vaněk Petr Ing., Úbočí 30, 35002 Dolní Žandov		1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 783/10	463	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 783/10				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Pozemky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Vaněk Petr Ing., Úbočí 30, 35002 Dolní Žandov, RČ/IČO:

Parcela: 783/10

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 041 EX-68/2022 -18 ze dne 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 20:59:17. Zápis proveden dne 05.05.2022; uloženo na prac. Sokolov Z-1504/2022-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov 041 EX-68/2022 19 ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2022 20:59:41. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Sokolov Z-1550/2022-409

o Exekuce na část majetku

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., Staré náměstí 69, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 26348349

Parcela: 783/10

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 041 EX-68/2022 -18 ze dne 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 20:59:17. Zápis proveden dne 05.05.2022; uloženo na prac. Sokolov Z-1504/2022-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov 041 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 538434 Svataava

Kat.území: 760021 Svataava

List vlastnictví: 1082

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

68/2022 19 ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2022 20:59:41. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Sokolov
S-1550/2022-409

o Pozemek se nachází v dobovacím prostoru
Svataava

Povinnost k

Parcela: 783/10

Plomby a upozornění - Bez zápisu

B. Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2007.

Pro: Vaněk Petr Ing., Úbočí 30, 35002 Dolní Žandov

V-745/2007-409

RC/ICO: 700524/1804

o Smlouva kupní ze dne 31.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2009.

Pro: Vaněk Petr Ing., Úbočí 30, 35002 Dolní Žandov

V-3716/2009-409

RC/ICO: 700524/1804

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2018 12:56:19.
Zápis proveden dne 03.10.2018.

Pro: Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., Staré náměstí 69,
35601 Sokolov

V-4807/2018-409

RC/ICO: 26348349

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.06.2023 12:46:52

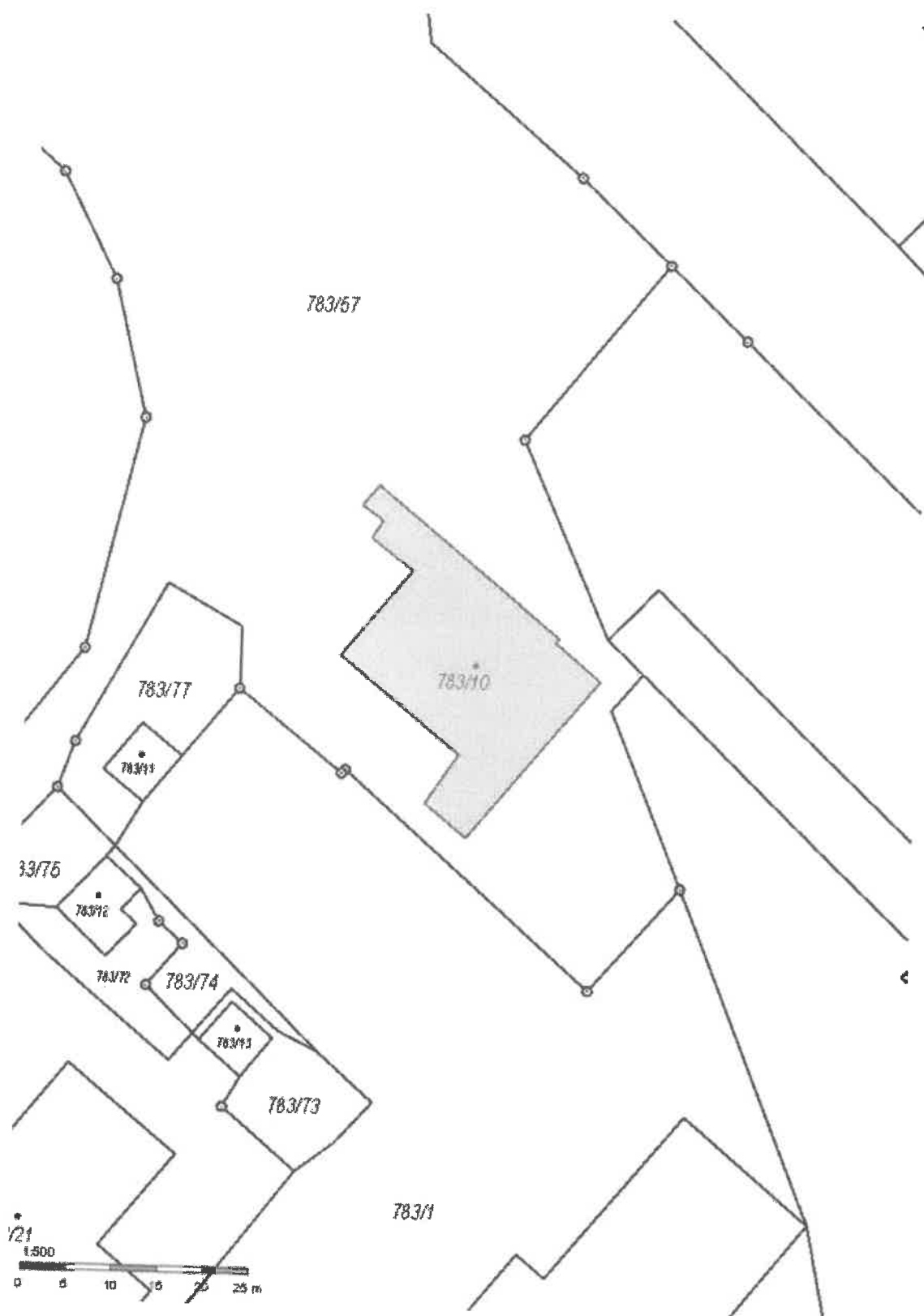
Podpis, razítko:

Řízení PD:

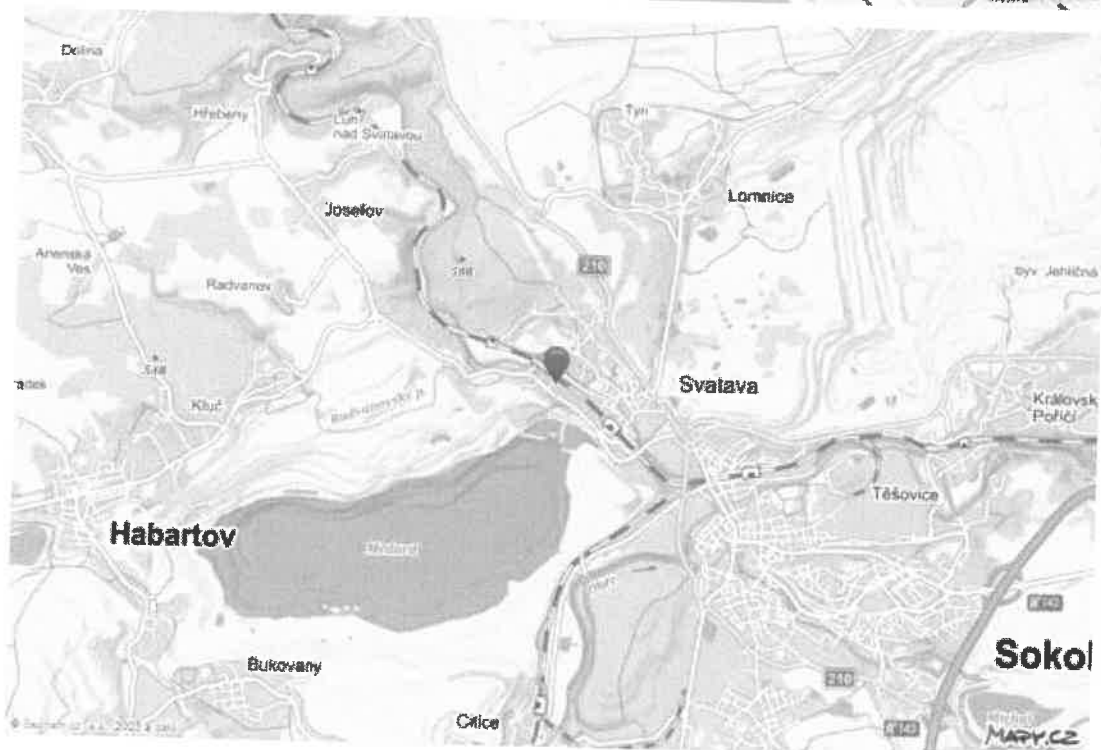
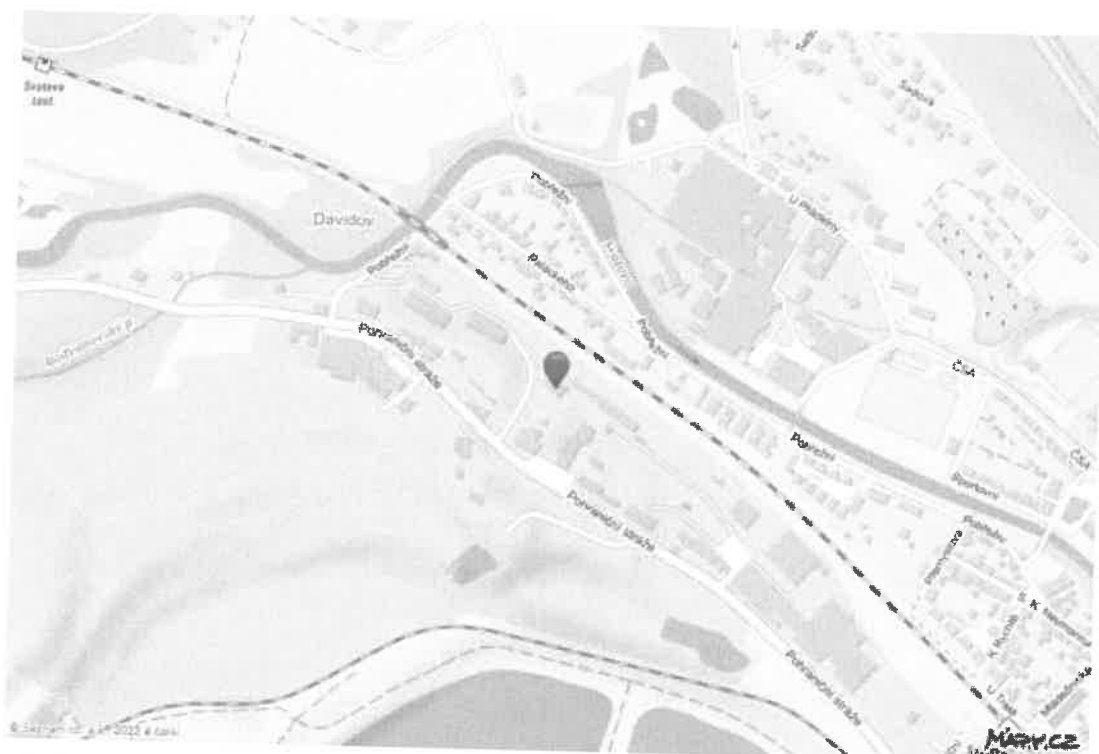
Poučení: O údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.czak.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
strana 2

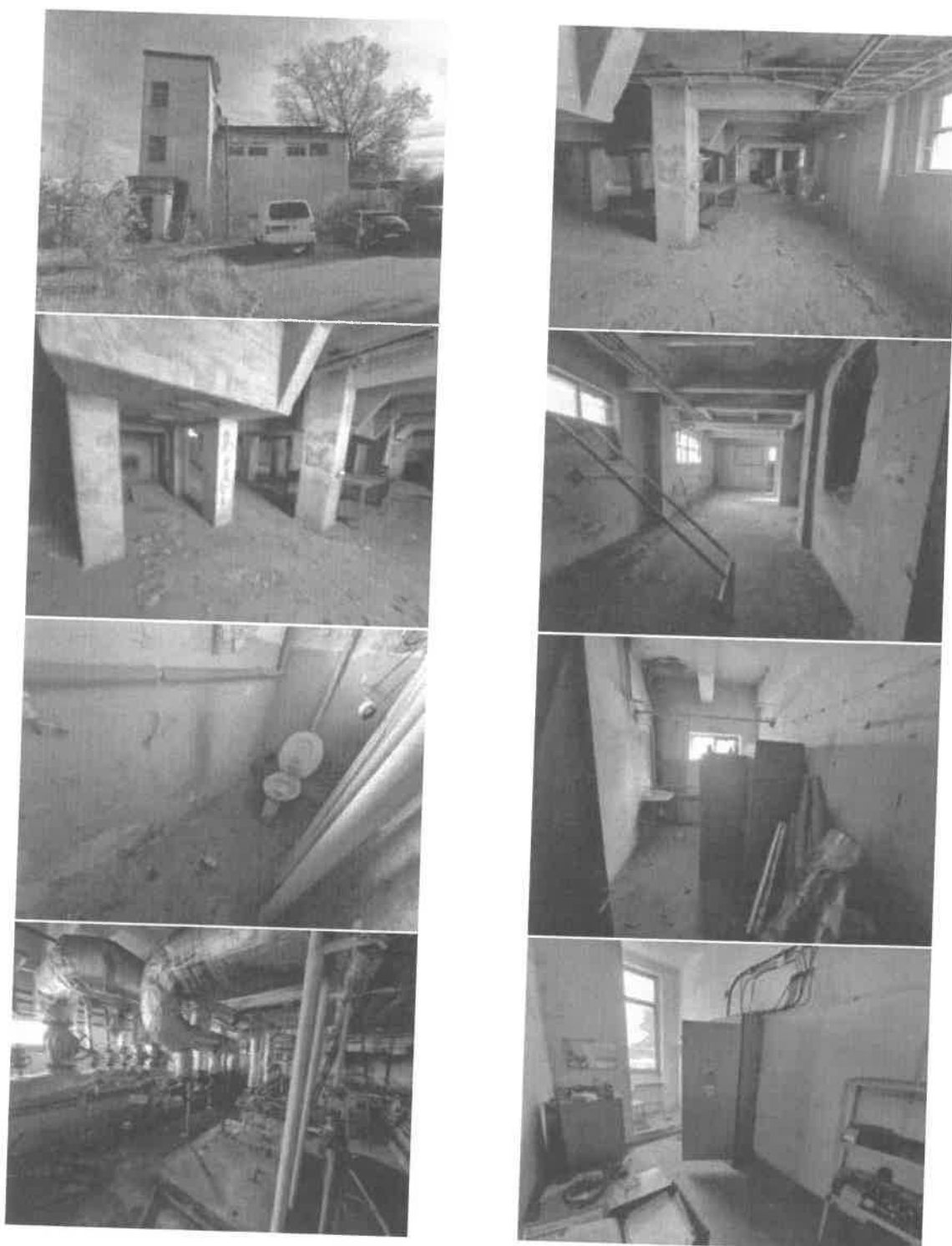
Příloha č. 2 – Kopie katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



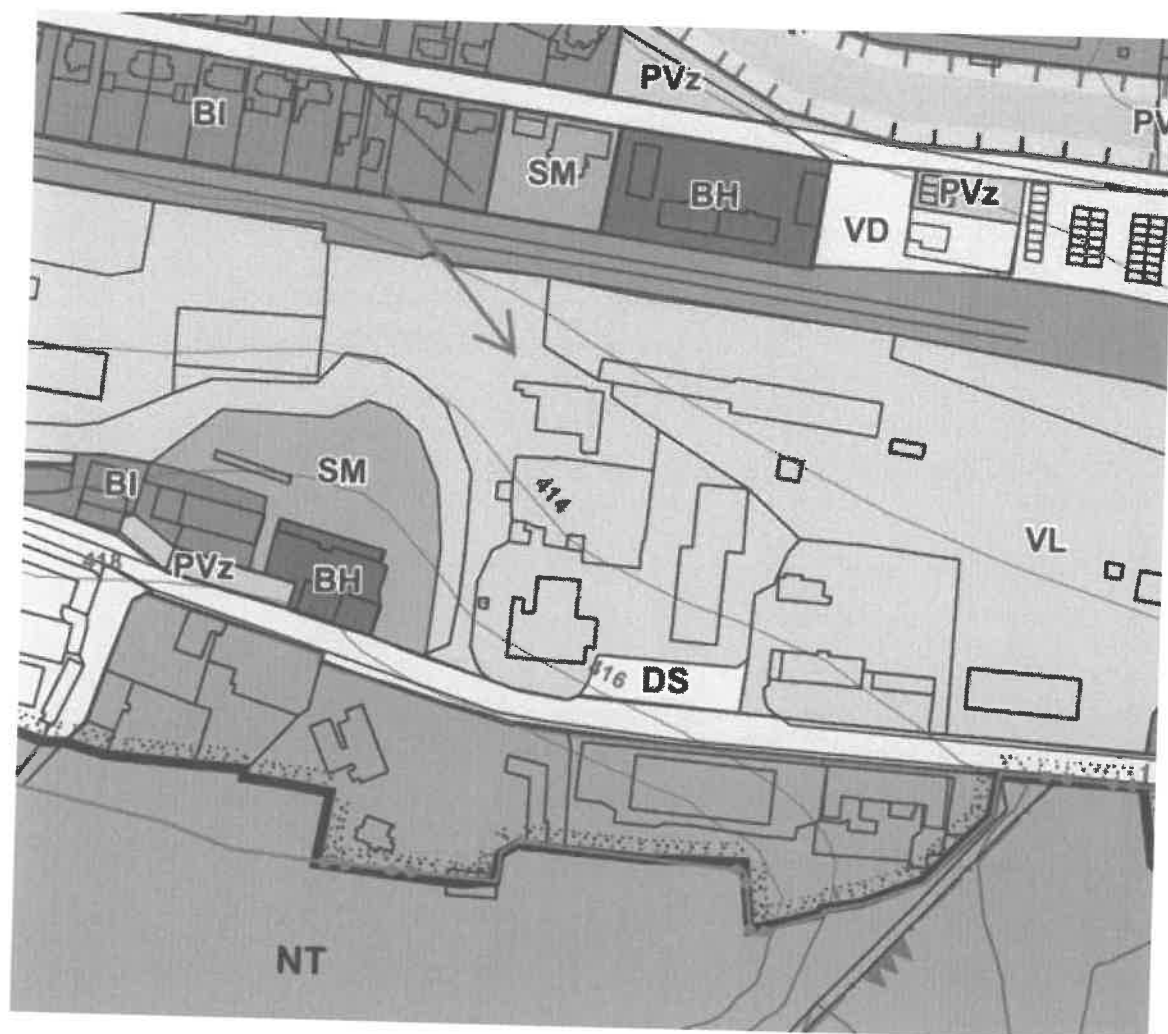
Příloha č. 4 – Fotodokumentace







Příloha č. 5 – Informace z územního plánu



*** Výroba - lehký průmysl - VL**

A. Hlavní využití

zařízení pro výrobu, třídění a skladování předmětů, která mají podstatně rušivé účinky na okolí.

B. Přípustné využití

1. zpracovatelský průmysl - strojírenská výroba, která má podstatně rušivé účinky na okolí,
2. opravárenská a údržbářská zařízení,
3. strojírenská výroba, výroba dopravních prostředků, elektrotechnická výroba, dřevozpracující a papírenská výroba, výroba textilní, potravinářská výroba a tabáková výroba,
4. vědecká a výzkumná pracoviště jako součást areálu,
5. správní budovy jako součást areálu,
6. zařízení stravování v areálu,
7. čerpací stanice pohonných hmot,
8. ubytování jako součást areálu,
9. zařízení ostatních souvisejících služeb v areálu včetně prodejen,
10. fotovoltaická elektrárna,
11. pozemky související dopravní infrastruktury,
12. pozemky související technické infrastruktury,
13. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do 20% součtu podlahové plochy v objektu.

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy,
2. bytové domy,
3. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 70,
2. maximální podlažnost: 3 NP,
3. minimální % ozelenění: 15.

Zápis z místního šetření

Vaše značka: O 41 EX 68/22

Datum místního šetření: 7.12.2023, začátek ve 13:00 hod.

Účastníci:

Za zpracovatele: Ing. Jarmila Dušková, Miroslav Dušek, Zdeněk Masár – přizvaný odborník v oboru
teplárenství (FA TERMO & CO s.r.o. Cheb)

Spoluvlastníci: Ing. Vaňek,
SUAS – v zastoupení Mgr. David Mikula

Průběh místního šetření:

1. Znalci přizvaný specialista na výrobu a rozvody tepla a topné systémy p. Masár již před začátkem místního šetření informoval zúčastněné, že každá technologie zajišťující výrobu a rozvod tepla starší 10 let, nemůže být ekonomicky rentabilní z důvodu existence současných moderních technologií.
2. Po shlednutí instalované technologie výměňkové stanice Masár okomentoval její provedení, technické a morální opotřebení. Potvrdil, že ve stavu zjištěném není rentabilní ve zjištěném stavu její opětovné zprovoznění. Všemi přítomnými, tedy i přítomným Ing. Vaňkem, bylo odsouhlaseno, že stávající technologie není použitelná a její likvidační hodnota je nulová.
3. Zástupci znalecké kanceláře shrnuli závěry místního šetření tak, že ve znaleckém posudku bude konstatována nulová hodnota movitých věcí. Toto bylo odsouhlaseno zástupci obou stran sporu.

Zapsala: Jarmila Dušková

Zápis z místního šetření

Vaše značka: O 41 EX 68/22

Datum místního šetření: 21. 10. 2022, začátek ve 13:00 hod.

Účast: Ing. Dušková, Ing. Červený, Ing. Vaněk, Ing. Mikula

Průběh místního šetření:

Místní šetření zahájeno prohlídkou objektu – stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, stavba součástí pozemku p.č. 783/10, vlastníky dle evidence v KN jsou každý s podílem id. ½ Ing. Petr Vaněk a Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., jedná se o bývalou výměňkovou stanici, k datu místního šetření již neprovozovanou, situovanou v dobývacím prostoru, v blízkosti průmyslového areálu Svatauských strojírén, nedaleko vodní plochy revitalizovaného povrchového důlního prostoru Medard.

Vstup do objektu skrze pozemek parc. č. 783/57, severní vstup do objektu přes oplocenou část pozemku, vlastníkem jsou Svatauské strojírny a.s.. Dle sdělení Ing. Vaňka právní přístup zajištěn „preambulí“, tzn. právním nárokem, který ale není evidován v katastru nemovitostí, a není tedy jasná právní vymahatelnost takového ustanovení.

Objekt výměňkové stanice je solitérní zděná stavba, původně zbudovaná v průběhu 50. let min. století, původní určení jako uhelná kotelná pro okolní průmyslové objekty, od funkce kotelny již bylo v minulosti opuštěno. Do souč. podoby a funkce modernizována zřejmě začátkem 90. let. Mimo provoz se objekt nachází min. 3 roky, přinejmenším část technologie zůstala na místě, ale funkčnost není možné ověřit. Objekt není dostatečně zabezpečen proti násilnému vniknutí třetími osobami, podléhá degradaci prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti.

Liniové stavby – trubní teplovodní vedení je vedeno jako nadzemní v délce cca 1-2 km, a to v rozsahu přes pozemky ve vl. spol. Obchodně-technické služby s.r.o. a dále pozemky ve vl. spol. Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s. Přes silniční komunikaci na parc. č. 741/1 je vedeno přes žel.bet. mostní konstrukci se zanedbanou údržbou – jedná se o bývalou nosnou konstrukci dopravníku z již zrušeného hnědouhelného dobývacího prostoru – dále přes pozemky parc. 838/1 ve vlastnictví Městyse Svatava. Trubní vedení evidentně ústí do výrobního areálu spol. ept connector a.s., dále odbočuje do podzemní šachty na hranici dobývacího prostoru. Za mostní konstrukcí zjevné poškození trubního vedení min. na 2 samostatných místech, a to v rozsahu min. 10-20 b.m., poškození je zcela zjevně fatální pro funkčnost bez provedení nutných oprav. Původce poškození není možné z dostupných podkladů jednoznačně určit, nicméně případnou škodu je nutné řešit v samostatném občanskoprávním řízení, s případnou trestní odpovědností pachatele.

Místní šetření ukončeno cca ve 13:50 hod., účastníci byli vyzváni k další spolupráci, zejména k předložení relevantních listin a dokumentů.

Právní otázky:

Na základě skutečností zjištěných při místním šetření, jakožto i dle otázek, na kterých mezi účastníky není jednoznačná shoda, považujeme za nezbytné dořešení (zodpovězení) **právních otázek**, které mají zásadní vliv na splnění znaleckého úkolu a mohou být podmínkou pro vypracování znaleckého posudku o odhadu tržní hodnoty, a jejichž zodpovězení nám, jakožto znalcům nepřísluší:

3. **otázka právního přístupu:** tzn. objasnění, zda přístup skrze pozemek parc. č. 783/57 na základě deklarované „preambuly“ je možné považovat za právně vymahatelné zajištění přístupu a příjezdu k posuzované nemovitosti, a to jak pro vlastníka, tak pro případné právní nástupce;

4. **legitimita, resp. legálnost liniových staveb na pozemcích ve vl. třetích osob:** dle tvrzení Ing. Vaňka byly liniové stavby v průběhu 90. let stavebním úřadem řádně povoleny a následně i kolaudovány, tzn. z hlediska přípustnosti lze stavby považovat za bezproblémové. Dle tvrzení Ing. Mikuly není legitimní právní nárok na umístění staveb na pozemcích třetích osob, toto není ošetřeno odpovídající služebností, tzn. jedná se o neoprávněně umístěné stavby, s možným důsledkem jejich nařízeného odstranění;
5. **není vyjasněná přípustnost dalšího využití výměňkové stanice:** nejsou vyjasněné jak ekonomické, tak právní podmínky dalšího provozování výměňkové stanice v souč. stavu, tzn. není možné jednoznačně určit, zda existuje poptávka po dodávkách tepla ze strany vlastníků připojených průmyslových objektů a zda existují právní podmínky pro takové znovuoobnovení provozu; stávající uspořádání technologických poměrů v lokalitě však spíše nasvědčuje, že poptávka v lokalitě již není a není možné spekulovat na změnu poměrů v budoucnosti.

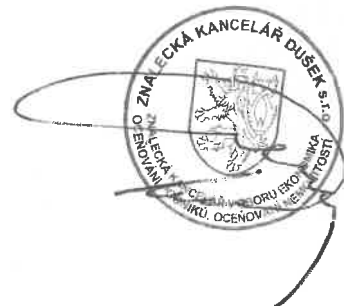
Návrh dalšího postupu:

S ohledem na výše uvedené skutečnosti není provedení odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí vč. liniových staveb jednoduchým úkolem – naopak **splnění úkolu je vázáno na zodpovězení několika právních otázek**, které je však podle odhadu znalce podmíněno důslednou (a nákladnou) právní analýzou, příp. meritorním rozřešením otázek pravomocným rozhodnutím soudu. Za dané situace se tak nabízí několik variantních řešení:

1. Ocenění výše uvedených nemovitých věcí vč. technologie na úrovni **ceny zjištěné** dle cenového předpisu, tzn. naprostá rezignace na ocenění na tržní bázi hodnoty. Tyto propočty již byly provedeny ve znaleckých posudcích spol. XP invest, s.r.o., přičemž závěry těchto posudků jsou (dle našeho přesvědčení zcela legitimně) rozporovány pro rozchod s tržní realitou (důraz na stavební hmotu a reprodukční cenu stavby, nikoliv na poměry poptávky a nabídky na daném trhu). Tento přístup obecně považujeme za nevhodný, protože není ani rámcovou aproximací tržní hodnoty. Přesto bývá cena zjištěná stanovována tam, kde z objektivních důvodů není možné určit hodnotu tržní.
2. Objektivní zjištění **tržní ceny** na základě provedené **veřejné dražby nemovitého majetku**, tzn. cena bude dosažena na základě vystavení nemovitého majetku na trhu, a to v reakci na skutečnost, že znaleckým zkoumáním není možné provést odhad tržní hodnoty. Pro absenci dostatečného počtu skutečně zobchodovaných srovnatelných nemovitostí totiž není možné naplnit požadavky na provedení porovnávací metody ocenění – liniové stavby nejsou běžně obchodovanými statky, na trhu neexistuje obecný okruh nabídky ani poptávky, jedná se o odvětví značně regulované. Stavebně-technický i právní stav nemovitosti pak neumožňují realistickou kalkulaci na základě výnosové metody ocenění. **Daný přístup považujeme za nejbližší ke zjištěnému skutkovému stavu při místním šetření.**
3. Propočet **reziduální hodnoty** nemovitých a movitých věcí na základě simulace likvidační hodnoty, tzn. rezignace na možné další využití stávajícího funkčního celku a ocenění pouze na základě hodnoty zpeněžení šrotu, po odečtení nákladů na likvidaci a odstranění staveb vč. liniového vedení. Takový propočet by bylo možné provést pouze ve spolupráci s odbornou firmou, zabývající se likvidací stavebních odpadů, přičemž není možné vyloučit, že (značné) náklady na vyhotovení znaleckého ocenění by převýšily potenciální výnos z likvidace, který by, s ohledem na objem stavební hmoty, mohl být potenciálně i záporný.

Na základě všech výše uvedených skutečností podáváme zprávu o místním šetření s možnými návrhy dalšího postupu ke zvážení objednavatele.

Zapsal: Ing. Martin Červený, MBA



[Handwritten signature]