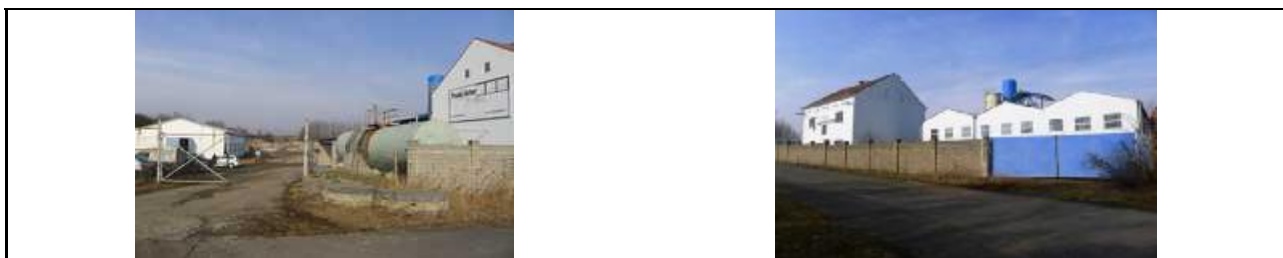


ZNALECKÝ POSUDEK č. 40/8240/2019

odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí

Předmět ocenění:	Areál - výrobní (s provozem)	ocenění stávajícího stavu bez technologického zařízení
Název nemovité věci:	Areál společnosti General Public s.r.o., sestávající ze stavby č.p. 69, staveb bez č.p./č.e., dalších staveb v příslušenství a pozemků čís. parcel St. 69, St. 203/1, St. 203/2, 95/9, 95/10, 109/3, 109/4, 109/7, 109/9 a 109/12, k.ú. Zabušany, obec Zabušany, okres Teplice, Ústecký kraj	
Číslo popisné:	69	součást pozemku p.č. St. 69
Pozemky parc. č.:	St. 69, St. 203/1, St. 203/2, 95/9, 95/10, 109/3, 109/4, 109/7, 109/9, 109/12	
Ostatní stavby:	Další stavby v příslušenství	
Katastrální území:	Zabušany	LV č.: 503
Kraj:	Ústecký	Okres: Teplice
Obec:	Zabušany	Část obce: Zabušany
Ulice:	není pojmenována	Číslo orientační: - PSČ: 41771



Vlastník stavby: General Public s.r.o., Hybešova 167/18, 36005 Karlovy Vary, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: General Public s.r.o., Hybešova 167/18, 36005 Karlovy Vary, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	Business Money, a.s.	tel.: 777486044
Adresa:	Hybešova 167 / 18, 36005 Karlovy Vary	
Číslo objednávky:	e-mail ze dne 11.3.2019	

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení ceny obvyklé (tržní hodnoty), ocenění stávajícího stavu

Obvyklá cena	
Obvyklá cena stávající:	5 300 000 Kč
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	

Vypracoval:	Ing. Vladimír Hůda, MBA	tel.: 602447444
Adresa:	ENI CONSULT spol. s r.o. Chomutovská 2233 / 12, 434 01 Most	e-mail: v.huda@seznam.cz , eniconsult@seznam.cz
Podle stavu ke dni:	11.4.2019	Datum místního šetření: 11.4.2019
Datum vyhotovení:	18.4.2019	
..... podpis, příp. razítko		
Tento odhad obsahuje 16 stran textu a 15 stran příloh.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCECH

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Zabušany, Zabušany	Počet obyvatel: 1 149
KÚ: Zabušany	Ulice:	Číslo popisné: 69

Areál	hlavní stavba	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE	
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	168 m ²	
Obestavěný prostor:	1 687 m ³	
Jednotková cena pro reprodukční cenu:	4 200 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	11 415 m ²	
Započitatelná plocha	297,87 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	297,87 m ²
Stáří / další životnost:	99	51
Opotřebení celkové:	65,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	lokální - elektřina
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	volný objekt
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	.. celková ✓ dílčí 2005
Provedené dílčí rekonstrukce:	.. střecha .. fasáda, zateplení .. okna, dveře .. ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	.. MHD	.. železnice	✓ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	✓ dálnice/silnice I. tř		✓ silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	.. bytová zóna	✓ průmyslová zóna	.. nákupní zóna .. ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - samota		
Přípojky (veřejné / vlastní):	✓ / .. voda	✓ / .. kanalizace	.. / .. plyn
	✓ / .. elektro		.. telefon / dat. síť
Příjezd:	✓ zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
	stávající stav
Porovnávací hodnota	Není stanovena
Výnosová hodnota	5 363 242 Kč
Věcná hodnota	14 750 148 Kč
Reprodukční hodnota	23 387 439 Kč
Obvyklá cena	5 300 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	2 002 350 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Zabušany leží ve střední části okresu Teplice v Ústeckém kraji, ve vzdálenosti přibližně 5 km jihozápadně od města Teplice. Obec je převážně venkovského charakteru, se svými více než 1100 obyvateli patří k středně velkým obcím Ústeckého kraje. Občanská vybavenost odpovídá velikosti a významu obce, v místě je základní škola, pošta, zdravotnická ordinace, mateřská škola, restaurace a sportoviště, s vyšší vybaveností jsou obyvatelé orientováni na blízká města Teplice, Bílina a Duchcov.

Po dopravní stránce je obec dobře přístupná silnicí III/25327 s návazností jižním směrem na silnici I/13 (E 442) Most – Bílina – Teplice a severním směrem na silnici II/254 Duchcov – Teplice. Obec je dostupná linkovou autobusovou dopravou.

Oceňovaný areál se nachází na jihovýchodním okraji obce Zabušany, v blízkosti křižovatky silnice III/25327 a silnice I/13, ze které je přístupný jednosměrným sjezdem (ve směru od Teplíc). Poloha je patrná ze situace v příloze.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - samota		
Okolí:	bytová zóna	průmyslová zóna	nákupní zóna ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		MHD	železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		dálnice/silnice I. tř	silnice II., III. tř

Celkový popis nemovitých věcí (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňovaný areál se nachází v katastrálním území Zabušany, na jihovýchodním okraji obce Zabušany, v blízkosti křižovatky silnice III/25327 a silnice I/13 Most – Bílina - Teplice, ze které je přístupný jednosměrným sjezdem (ve směru od Teplíc). Poloha je patrná ze situace v příloze.

Areál sestává ze staveb a pozemků evidovaných na listu vlastnictví č. 503, pro katastrální území a obec Zabušany, okres Teplice.

Jde o výrobní areál, zaměřený na výrobu betonářských prefabrikátů, technologické zařízení areálu je oceněno v samostatné oceňovací práci.

Popis pozemků a jednotlivých staveb je uveden v následující ocenění, v kapitole 1.1 Ocenění nákladovou metodou a 1.4 Ocenění pozemků.

Technický popis oceňované nemovité věci (hlavní stavba)		
Stavba dokončena v r. nezjištěno	Dílčí rekonstrukce v r. 2005	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	celková	dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	voda	kanalizace	plyn	elektro	telefon
Přístupová komu.:	zpevněná	nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 575/1		
Využití:	bydlení	pronájem	podnikání	bydl. a podnik.	část. obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
575/1	ostatní plocha/silnice	Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR (LV č. 25, k.ú. Hostomice nad Bílinou)

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- .. Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- .. Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- .. Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ✓ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitá věc jsou podle sdělení provozovatele technologického zařízení pronajaty, obsah nájemního vztahu nebyl zjištěn.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: není stanoven

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací (viz komentář níže)

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Kolaudační rozhodnutí týkající se stavby/staveb areálu nebylo předloženo. Předpokládáme, že skutečné užívání stavby/staveb není v rozporu s její/jejich kolaudací.

Budova č.p. 69 je podle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 503 pro k.ú. Zabrušany, evidována v katastru nemovitostí se způsobem využití bydlení. Jde zřejmě o původní zápis podle někdejšího užívání stavby pro bydlení.

Podle zjištění na místě je budova užívána pro administrativní, provozní a sociální účely související s provozem areálu. Doporučujeme uvedení zápisu způsobu využití budovy do souladu se skutečným užíváním.

Jiná rizika nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	.. byla v minulosti zaplavena	✓ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	.. doporučuji	✓ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Podle části C listu vlastnictví je vlastnické právo omezeno

- zástavním právem smluvním ve prospěch Business Money a.s. podle smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.2.2018, právní účinky zápisu ke dni 16.3.2018

Rizika ostatní

Popis ostatních rizik

Rizika nebyla zjištěna.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 503					
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0426 Teplice		
Obec:	567868 Zabušany	Katastrální území:	789399 Zabušany		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
PO	IČO: 04788800	General Public s.r.o.	Hybešova 167/18, 36005 Karlovy Vary		1 / 1
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Zabušany			č.p. 69	na pozemku p.č. St. 69	ANO
část obce Zabušany			bez čp/če	na pozemku p.č. St. 203/1	ANO
část obce Zabušany			bez čp/če	na pozemku p.č. St. 203/2	ANO
Pozemky					
St. 69	Stavební parcela	Parcela KN	199 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 203/1	Stavební parcela	Parcela KN	99 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 203/2	Stavební parcela	Parcela KN	24 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
95/9	Pozemková parcela	Parcela KN	17 m ²	ostatní plocha	
95/10	Pozemková parcela	Parcela KN	13 m ²	ostatní plocha	
109/3	Pozemková parcela	Parcela KN	920 m ²	ostatní plocha	
109/4	Pozemková parcela	Parcela KN	8 297 m ²	ostatní plocha	
109/7	Pozemková parcela	Parcela KN	23 m ²	ostatní plocha	
109/9	Pozemková parcela	Parcela KN	6 m ²	ostatní plocha	
109/12	Pozemková parcela	Parcela KN	1 817 m ²	ostatní plocha	

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Budova č.p. 69

1.1.2 Stavba bez č.p./č.e. část na pozemku čís. parcely St. 203/1, jiná stavba

1.1.3 Stavba bez č.p./č.e. část na pozemku čís. parcely St. 203/2, jiná stavba

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Dílenská hala na ppč. 109/4, k.ú. Zabuřany

1.2.2 Výrobní hala trojlodní na stp.č. 236 (podle GP)

1.2.3 Přístřešek na stp.č. 236 (podle GP)

1.3. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

1.3.1 Další stavby v příslušenství

1.4. Ocenění pozemků

1.5. Ocenění porovnávací metodou

1.6. Ocenění výnosovou metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Budova č.p. 69

Budova č.p. 69 je samostatně stojící stavba, tvořící součást pozemku čís. parcely St. 69, k.ú. Zabuřany.

Budova je v katastru nemovitostí evidovaná se způsobem využití bydlení. Podle zjištění na místě je stavba dlouhodobě užívána k administrativně sociálním účelům, souvisejícím s výrobní částí areálu. Stavba se proto ocení podle skutečného způsobu užívání.

Zatřídění stavby:

Kód CZ-CC 1220 Budovy administrativní

Kód SKP 46.21.14.3.. Budovy pro administrativu

Dispoziční řešení:

Budova má jedno podzemní podlaží (suterén) a dvě nadzemní podlaží (přízemí a 1.patru).

Vnitřní dispozice je tvořena následujícími místnostmi:

1.PP - schodiště, chodba, kotelna a uhelna

1.NP - chodba se schodištěm, 2 kanceláře, denní místnost, sociální zařízení (šatna, umývárna, záchody)

2.NP - chodba se schodištěm, 5 místností k budoucímu využití pro kanceláře

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba je klasické zděné konstrukce se sedlovou střechou, podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v následující tabulce.

Stáří a stavební stav:

Přesné stáří nebylo zjištěno. Podle konstrukcí použitých materiálů a původního dispozičního řešení lze stáří odhadnout na přibližně 100 let. Na stavbě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady. V průběhu posledních let byla provedena řada stavebních úprav, byla například střešní krytina, vestavěno sociální zařízení apod. Budova je přiměřeně udržovaná.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP (suterén)	40,65 m ²	28,46 m ²
1.NP (přízemí)	168,39 m ²	134,71 m ²
2.NP (1.patru)	168,39 m ²	134,70 m ²
Celkem započítatelná plocha		297,87m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP (suterén)	kotelna, uhelna, sklep	28,46 m ²	1,00	28,46m ²
1.PP (suterén) - celkem		28,46 m ²		28,46 m ²
1.NP (přízemí)	kanceláře a sociální zařízení	134,71 m ²	1,00	134,71m ²
1.NP (přízemí) - celkem		134,71 m ²		134,71 m ²
2.NP (1.patro)	kanceláře	134,70 m ²	1,00	134,70m ²
2.NP (1.patro) - celkem		134,70 m ²		134,70 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní stavba	40,65*2,47	=	100,41 m ³
vrchní stavba	14,15*11,90*(0,1+3,60+3,20)	=	1 161,86 m ³
zastřešení	14,15*11,90*(0,6+3,85*1/2)	=	425,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 687,43 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolací
Svislé konstrukce	cihelné na tl. 60 cm
Stropy	klenbové (1.PP, část 1.NP), trémové
Krov, střecha	sedlová, vázaný krov
Krytiny střech	betonové tašky Bramac
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	hladké omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	cihelné, betonové
Dveře	hladké plné dveře, náplňové
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená okna
Povrchy podlah	betonové, keramická dlažba, PVC, prkna
Vytápění	el. přímotopy
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	zásobníkový ohříváč
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy
Výtahy	chybí
Ostatní	mříže
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	168
Obestavěný prostor	[m ³]	1 687,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 200
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 087 223
Stáří	roků	99
Další životnost	roků	51
Opořebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 480 528

1.1.2 Stavba bez č.p./č.e. část na pozemku čís. parcely St. 203/1, jiná stavba

Budova bez č.p./č.e. je samostatně stojící stavba, tvořící součást pozemků čís. parcel St. 203/1 a St. 203/2, k.ú. Zabuřany.

Budova převážnou částí zastavěné plochy stojí na pozemku čís. parcely St. 203/1, nicméně malá část půdorysu stojí na pozemku čís. parcely St. 203/2, stavba je proto evidována v katastru nemovitostí jako součást obou pozemků, na nichž stojí.

Z hlediska ocenění je stavba oceněna nákladovým způsobem jako celek, a to na pozemku čís. parcely St. 203/1, kde stojí budova 99,11 % zastavěné plochy.

Zatřídění stavby:

Kód CZ-CC 1251 Budovy vodního hospodářství

Kód SKP 46.21.13.3.. Budovy pro vodní hospodářství

Dispoziční řešení:

Budova má jedno nadzemní podlaží (přízemí), vnitřní dispozice je tvořena místnostmi, v níž je studna a místností bývalé strojovny čerpadla.

Studna zřejmě sloužila pro čerpání důlních vod.

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba je klasické zděné konstrukce s plochou střechou, podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v následující tabulce.

Stáří a stavební stav:

Přesné stáří nebylo zjištěno, podle provedení lze předpokládat dobu vzniku na 30. léta min. století. Podle zjištění na místě je stavba ve špatném stavebním stavu, je zdevastovaná, chybí dveře a někdejší čerpací zařízení vč. instalačních rozvodů, studna není zakryta. Stavba je volně přístupná, neopatrný vstup by mohl mít fatální důsledky při pádu do nezakryté studny.

V současné době nelze stavbu využít v podstatě k žádnému účelu.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP (přízemí)	22,21 m ²	0,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		0,00m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP (přízemí)				
1.NP (přízemí) - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP (přízemí)	(4,23*5,25)*(4,00)	=	88,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	88,83 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	nezjištěno
Klempířské konstrukce	chybí
Úprava vnitřních povrchů	hladké omítky
Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	kovové

Vrata	chybí
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m ²]	22
Obestavěný prostor	[m ³]	88,83
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 240
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	287 809
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	57 562

1.1.3 Stavba bez č.p./č.e. část na pozemku čís. parcely St. 203/2, jiná stavba

Část budovy, stojící na pozemku čís. parcely St. 203/2 je pro výpočet věcné hodnoty nákladovým způsobem přiřčena k části stojící na pozemku čís. parcely St. 203/1.

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:	= 0,00 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	nezjištěno
Klempířské konstrukce	chybí
Úprava vnitřních povrchů	hladké omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	kovové
Vrata	chybí
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m ²]	0
Obestavěný prostor	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 240
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	0
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	20
Opořebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	0

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Dílenská hala na ppč. 109/4, k.ú. Zabuřany

Dílenská hala je samostatně stojící stavba, situovaná na části pozemku čís. parcely 109/4 (ostatní plocha), k.ú. Zabuřany.

Stavba dílenské haly je obrysem zakreslena do katastrální mapy, v katastru nemovitostí není evidována.

Z hlediska ocenění jde o halu pro průmysl bez jeřábové dráhy.

Zatřídění stavby:

Kód CZ-CC 125111 Budovy pro průmysl

Kód SKP 46.21.13.1..2 Budovy pro průmysl bez jeřábových drah

Dispoziční řešení:

Jde o přízemní jednodílnou halu, vnitřní dispozice je tvořena 3 místnostmi dílen.

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba je zděné konstrukce se sedlovou střechou, podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v následující tabulce.

Stáří a stavební stav:

Přesné stáří nebylo zjištěno. Na stavbě nejsou patrné žádné statické ani jiné vážnější stavební závady, stavba je přiměřeně udržovaná.

Jednotkové množství	m ³	1 831,20
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	2 982
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 460 645
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opořebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 822 452

1.2.2 Výrobní hala trojdielná na stp.č. 236 (podle GP)

Výrobní hala je samostatně stojící stavba, situovaná na části pozemku čís. parcely St. 236 (podle geometrického plánu, viz GP v příloze), k.ú. Zabuřany, dosud na částech pozemků čís. parcel 109/12 a 109/4.

Stavba výrobní haly není zakreslena do katastrální mapy, v katastru nemovitostí není dosud evidována, obrys stavby je však vyznačen geometrickým plánem (viz GP v příloze).

Z hlediska ocenění jde o halu pro průmysl bez jeřábové dráhy.

Zatřídění stavby:

Kód CZ-CC 125111 Budovy pro průmysl

Kód SKP 46.21.13.1..2 Budovy pro průmysl bez jeřábových drah

Dispoziční řešení:

Jde o přízemní trojlodní halu, s loděmi nestejně délkou, vnitřní dispozice je tvořena volným prostorem, jemuž je osazeno technologické zařízení.

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má nosné konstrukce kovové, s vyzdívkami obvodových stěn, se sedlovou střechou, podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v následující tabulce.

Stáří a stavební stav:

Přesné stáří nebylo zjištěno. Na stavbě nejsou patrné žádné statické ani jiné vážnější stavební závady, stavba je přiměřeně udržovaná.

Jednotkové množství	m ³	3 674,64
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	2 395
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 800 763
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opořebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 280 458

1.2.3 Přístřešek na stp.č. 236 (podle GP)

Přístřešek je samostatně stojící stavba, situovaná na části pozemku čí. parcely St. 236 (podle geometrického plánu, viz GP v příloze), k.ú. Zabuřany, dosud na části pozemku čí. parcely 109/12. Na severovýchodní straně stavba přiléhá ke krajní lodi výrobní haly.

Stavba přístřešku není zakreslena do katastrální mapy, obrys stavby je však vyznačen geometrickým plánem (viz GP v příloze).

Z hlediska ocenění jde o halu, vzhledem k tomu, že zastavěná plocha přesahuje 150 m².

Zatřídění stavby:

Kód CZ-CC 125111 Budovy pro průmysl

Kód SKP 46.21.13.1..2 Budovy pro průmysl bez jeřábových drah

Dispoziční řešení:

Stavba je přízemní, tvoří jí jednodílná hala s volným prostorem pro technologické zařízení.

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má nosné konstrukce kovové, na severozápadní a jihozápadní straně bez vyzdívek obvodových stěn, na severovýchodní straně přiléhá k výrobní hale, na jihovýchodní straně je obvodová stěna vyzděna v plném rozsahu, podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v následující tabulce.

Stáří a stavební stav:

Přesné stáří nebylo zjištěno. Na stavbě nejsou patrné žádné statické ani jiné vážnější stavební závady, stavba je přiměřeně udržovaná.

Jednotkové množství	m ³	637,19
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	1 210
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	770 999
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opořebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	616 799

1.3. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

1.3.1 Další stavby v příslušenství

Další stavby v příslušenství jsou tvořeny tzv. vnějšími zařízeními, zejména přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami, oplocením a dalšími venkovními úpravami.

Cena dalších staveb v příslušenství, tzv. vnějších zařízení, lze podle odborné literatury (např. Sprengnetter: Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum Sinzig, S.R.N., 2004) odvodit podílem na ceně hlavních staveb v rozmezí 2 - 12 i více % podle rozsahu.

V řešeném případě činí podíl dalších staveb v příslušenství vzhledem k rozsahu odhadem 4 %.

Jednotkové množství	soubor staveb	1,00
Jednotková cena (JC)	Kč/soubor staveb	980 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	980 000
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opořebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	490 000

1.4. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou evidovány na listu vlastnictví č. 503, pro katastrální území a obec Zabušany, okres Teplice.

Oceňované pozemky tvoří ucelený areál v provozní části oplocený, přístupný na jihovýchodní straně vjezdem z komunikace navazující na silnici I/13. Pozemky jsou rovinné konfigurace, napojené na inženýrské sítě vlastními přípojkami elektrické energie, vody a vlastním systémem odkanalizování.

Jde o následující pozemky:

- St. 69, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Zabušany, č.p. 69, bydlení. Stavba je užívána k provozně administrativním účelům
- St. 203/1, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba.
- St. 203/2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba.

Pozn:

Pozemky čís. parcel St. 203/1 a 203/2, k.ú. Zabušany jsou situovány mimo areál ve vzdálenosti asi 500 m jižním směrem v polích.

Stavba na pozemcích čís. parcel St. 203/1 a St.203/2 je budovou pro vodní hospodářství (bývalá čerpací stanice důlních vod), převážnou částí zastavěné plochy stojící na pozemku čís. parcely St. 203/1, nicméně malá část půdorysu stojí na pozemku čís. parcely St. 203/2, stavba je proto evidována v katastru nemovitostí jako součást obou pozemků, na nichž stojí.

- 95/9, ostatní plocha, jiná plocha (plocha mimo areál)
- 95/10, ostatní plocha, jiná plocha (plocha mimo areál)
- 109/3, ostatní plocha, jiná plocha (plocha vně hranice areálu na severní straně)
- 109/4, ostatní plocha, jiná plocha (nezastavěná část areálu na severozápadní straně)
- 109/7, ostatní plocha, jiná plocha (plocha vně hranice areálu na jižní straně)
- 109/9, ostatní plocha, jiná plocha (plocha vně hranice areálu na severozápadní straně)
- 109/12, ostatní plocha, jiná plocha (část areálu na jihovýchodní straně, zčásti zastavěná výrobní halou)

Část staveb areálu není evidována v katastru nemovitostí ani zakreslena v katastrální mapě. Situace je řešena geometrickým plánem pro vyznačení obvodu budovy a hranice pozemku, číslo plánu 304-006/2019, vyhotoveného firmou Ing. Urbánková Stanislava, Most Vtelno ze dne 11.3.2019 (viz příloha). Geometrický plán zatím není vložen do katastru nemovitostí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 69	199	300	1 / 1	59 700
zastavěná plocha a nádvoří	St. 203/1	99	50	1 / 1	4 950
zastavěná plocha a nádvoří	St. 203/2	24	50	1 / 1	1 200
ostatní plocha	95/9	17	150	1 / 1	2 550
ostatní plocha	95/10	13	150	1 / 1	1 950
ostatní plocha	109/3	920	150	1 / 1	138 000
ostatní plocha	109/4	8 297	150	1 / 1	1 244 550
ostatní plocha	109/7	23	150	1 / 1	3 450
ostatní plocha	109/9	6	150	1 / 1	900
ostatní plocha	109/12	1 817	300	1 / 1	545 100
Celková výměra pozemků:		11 415	Hodnota pozemků celkem:		2 002 350

1.5. Ocenění porovnávací metodou

Přímá metoda

Přímé porovnání oceňovaného majetku v řešeném případě není realizovatelné, neboť neexistuje použitelná statistika **uskutečněných prodejů porovnatelného souboru majetku na volném trhu**. Porovnávací hodnota proto stanovena není.

1.6. Ocenění výnosovou metodou

Ke dni ocenění 11. dubna 2019 je areál společnosti General Public s.r.o., na adrese Zabuřany č.p. 69, 41771 Zabuřany, užíván v plném rozsahu pro hospodářskou činnost jiného subjektu, orientovanou na výrobu betonových prefabrikátů.

V době prohlídky ve dnech 19.4.2019, 20.3. 2019 a 11.4. 2019 výrobní procesy neprobíhaly. Technologická zařízení jsou předmětem ocenění v jiné oceňovací práci.

Pro výpočet výnosové hodnoty uvažujeme s výnosovým potenciálem využití pozemků a staveb areálu, založeným na pronajímání administrativních, sociálně – provozních, výrobních, skladových a dalších prostor včetně zpevněných vnějších ploch.

Pro výpočet stabilizovaného výnosu z pronájmu jsou výnosy z nájemného stanoveny v reálně dosažitelné výši, na základě výše uvedeného srovnání s obdobnými prostory, které jsou ve srovnatelných lokalitách Mostecka, Litvínovska a Teplicka vlastníky nemovitostí pronajímány.

V současné době lze uvažovat s dosažitelným nájemným, jež např. v průmyslovém areálu Most - Velebudice dosahuje u administrativních prostorů výše 800,- až 1.200,- i více Kč/m²/rok, u výrobních a skladových prostorů 500,- až 900,- Kč/m²/rok, u vnějších skladovacích a odstavných ploch až 120 Kč/m²/rok, dále např. na Litvínovsku v průmyslovém areálu společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o., jež se pohybuje v obdobné výši podle druhu nebytových prostor, a to u prostor pro administrativu ve výši od 850 do 1.350 Kč/m² podlahové plochy ročně, u prostor výrobních, dílenských, skladových a podobných ve výši od 650 do 990 Kč/m² podlahové plochy ročně, u ostatních prostor, např. sociálních zařízení, chodeb a pomocných prostor ve výši převážně 450 Kč/m² podlahové plochy ročně, u pozemků, resp. zpevněných ploch štěrkových, betonových a asfaltových od 60 do 150 Kč/m² ročně. Ve všech uvedených příkladech se jedná o starší objekty v průmyslových komplexech.

V řešeném případě je reálně dosažitelné nájemné vzhledem k poloze a dostupnosti areálu, kvalitě a vybavení prostorů pro podnikání v areálu stanoveno ve výši: výrobní prostory 720,- Kč/m²/rok, kancelářské prostory 840,- Kč/m²/rok, ostatní prostory podle využití 120 Kč/m²/rok, vnější zpevněné skladovací plochy 50 Kč/m²/rok.

V současné době lze konstatovat, že nabídky pronájmu administrativních, výrobních a zejména skladových prostor v oblasti převyšují poptávku (www.sreality.cz, www.reality.cz).

Náklady na dosažení výnosů byly stanoveny v obvyklé výši (daň z nemovitostí, pojistné, tvorba rezervy na modernizaci a opravy, provozní náklady).

Výnos z nájemného je snížen koeficientem rizika výpadku nájemného vzhledem k reálné situaci po dobu přibližně 8 až 12 týdnů, dále pro vnější plochy vzhledem k rozsahu je použit koeficient rizika výpadku nájemného odpovídající 12 – 25 týdnům.

Kapitalizační míra ve výši 9,5 % zahrnuje míru ekonomické výnosnosti a odhad přiměřené míry rizika.

Pro ocenění výnosovým způsobem jsou jednotlivé pronajímatelné plochy rozděleny podle využití a kvality. Výsledný výnos je uveden v následující tabulce **Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	poloha	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Ostatní prostory	Budova č.p. 69, 1.PP (suterén), kotelna, uhelna, sklep	28,46	120	285	3 415
2.	Kancelářské prostory	Budova č.p. 69, 1.NP (přízemí), kanceláře a sociální zařízení	134,71	840	9 430	113 156
3.	Kancelářské prostory	Budova č.p. 69, 2.NP (1.patru), kanceláře	134,70	840	9 429	113 148
4.	Výrobní prostory	Dílenská hala na ppč. 109/4	288,04	720	17 282	207 389
5.	Výrobní prostory	Výrobní hala na stp.č. 236 podle GP	525,39	720	31 523	378 281
6.	Výrobní prostory	Přístřešek na stp.č. 236 podle GP	159,30	720	9 558	114 696
7.	Ostatní prostory	Vnější skladovací plochy	930,00	50	3 875	46 500
Celkový výnos za rok:						976 585

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 201
Reprodukční cena	RC	Kč	22 407 439
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	444
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	976 585
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	781 268
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	224 074
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění	0.07 % z RC	Kč/rok	15 685
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	20 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	271 760
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	509 508
Míra kapitalizace		%	9,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 363 242

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Věcná hodnota majetku byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukčních cen a odpočtu přiměřeného opotřebení a ceny pozemků, výnosová hodnota byla stanovena na základě dosažitelných výnosů z pronájmu majetku. Porovnávací hodnota oceňovaného majetku v řešeném případě stanovena není. Přímé porovnání není realizovatelné, neboť neexistuje použitelná statistika uskutečněných prodejů porovnatelného souboru majetku na volném trhu.

Při stanovení tržní hodnoty (hodnoty současného využití) oceňovaného majetku byla dána přednost výnosové hodnotě stanovené na základě dosažitelných výnosů z pronájmu nebytových prostor (prostorů pro podnikání) a ploch. Věcná hodnota v řešeném případě výnosovou hodnotu značně převyšuje a není pro stanovení tržní hodnoty (hodnoty současného využití) majetku relevantní.

Vzhledem k poloze, dostupnosti, dispozičnímu uspořádání, využitelnosti pozemků a staveb lze nemovitosti považovat za prodejné, i když vzhledem k ceně zřejmě v delším časovém horizontu.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Stávající stav
Porovnávací hodnota	Není stanovena
Výnosová hodnota	5 363 242 Kč
Věcná hodnota	14 750 148 Kč
Obvyklá cena	5 300 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	2 002 350 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x
Vklad investice do nemovité věci	x
Reprodukční hodnota	23 387 439 Kč
- z toho hlavní budova	7 375 032 Kč
- ostatní objekty	16 012 407 Kč

Silné stránky nemovité věci

- dobrý stavební stav staveb v rámci areálu
- dobrá dostupnost areálu polohou u silnice I/13 (E442) Most-Bílina-Teplice
- dostatečná výměra pozemků (více než 11 tis. m²) umožňující vnější skladování výrobků i odstavování vozidel

Slabé stránky nemovité věci

- stavba na pozemcích čís. parcel St. 203/1 a St. 203/2, ležící mimo areál, je podle zjištění na místě ve špatném stavebním stavu, je zdevastovaná, chybí dveře a někdejší čerpací zařízení vč. instalačních rozvodů, studna není zakryta, stavba je volně přístupná, neopatrný vstup by mohl mít fatální důsledky při pádu do nezakryté studny
- jiné nebyly zjištěny

Znalecká doložka

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 40/8240/2019.

Seznam příloh

Příloha	počet stran A4 v příloze
Situace	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Geometrický plán	3
Fotodokumentace	4

Areál společnosti General Public s.r.o., sestávající ze stavby č.p. 69, staveb bez č.p./č.e., dalších staveb v příslušenství a pozemků čís. parcel St. 69, St. 203/1, St. 203/2, 95/9, 95/10, 109/3, 109/4, 109/7, 109/9 a 109/12, k.ú. Zabušany, obec Zabušany, okres Teplice, Ústecký kraj



Situace oblasti



Situace lokality

(horní šipka označuje areál, spodní šipka označuje stavbu bývalé čerpací stanice důlních vod mimo areál)



Fotomapa

Výpis z katastru nemovitostí



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2019 14:15:02

Vyhotoveno dávkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567868 Zabuřany
Kat.území: 789399 Zabuřany List vlastnictví: 503
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo General Public s.r.o., Hybešova 167/18, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	04788800	*

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 69	199	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zabuřany, č.p. 69, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 69				
St. 203/1	99	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 203/1				
St. 203/2	24	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 203/2				
95/9	17	ostatní plocha	jiná plocha	
95/10	13	ostatní plocha	jiná plocha	
109/3	920	ostatní plocha	jiná plocha	
109/4	8297	ostatní plocha	jiná plocha	
109/7	23	ostatní plocha	jiná plocha	
109/9	6	ostatní plocha	jiná plocha	
109/12	1817	ostatní plocha	jiná plocha	

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 10.690.000 Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky do výše 21.380.000 Kč, které budou vznikat do 8.2.2028, budoucí pohledávky do výše 10.690.000 Kč, které budou vznikat do 8.2.2028, úvěrová smlouva č. 719/2018

Oprávnění pro

Business Money, a.s., Hybešova 167/18, Rybáře, 36005
Karlovy Vary, IČO: 29158079

Povinnost k

Parcela: St. 203/1, Parcela: St. 203/2, Parcela: St. 69, Parcela: 109/12,
Parcela: 109/3, Parcela: 109/4, Parcela: 109/7, Parcela: 109/9, Parcela: 95/10,
Parcela: 95/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac. Teplice

V-1506/2018-509

Pořadí k 16.03.2018 09:00

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509;

strana 1

Kopie katastrální mapy – pozemky areálu

Publikace dat ISKN Tisk - 16s :846ms, 218 prvků.

Stránka č. 1 z 1



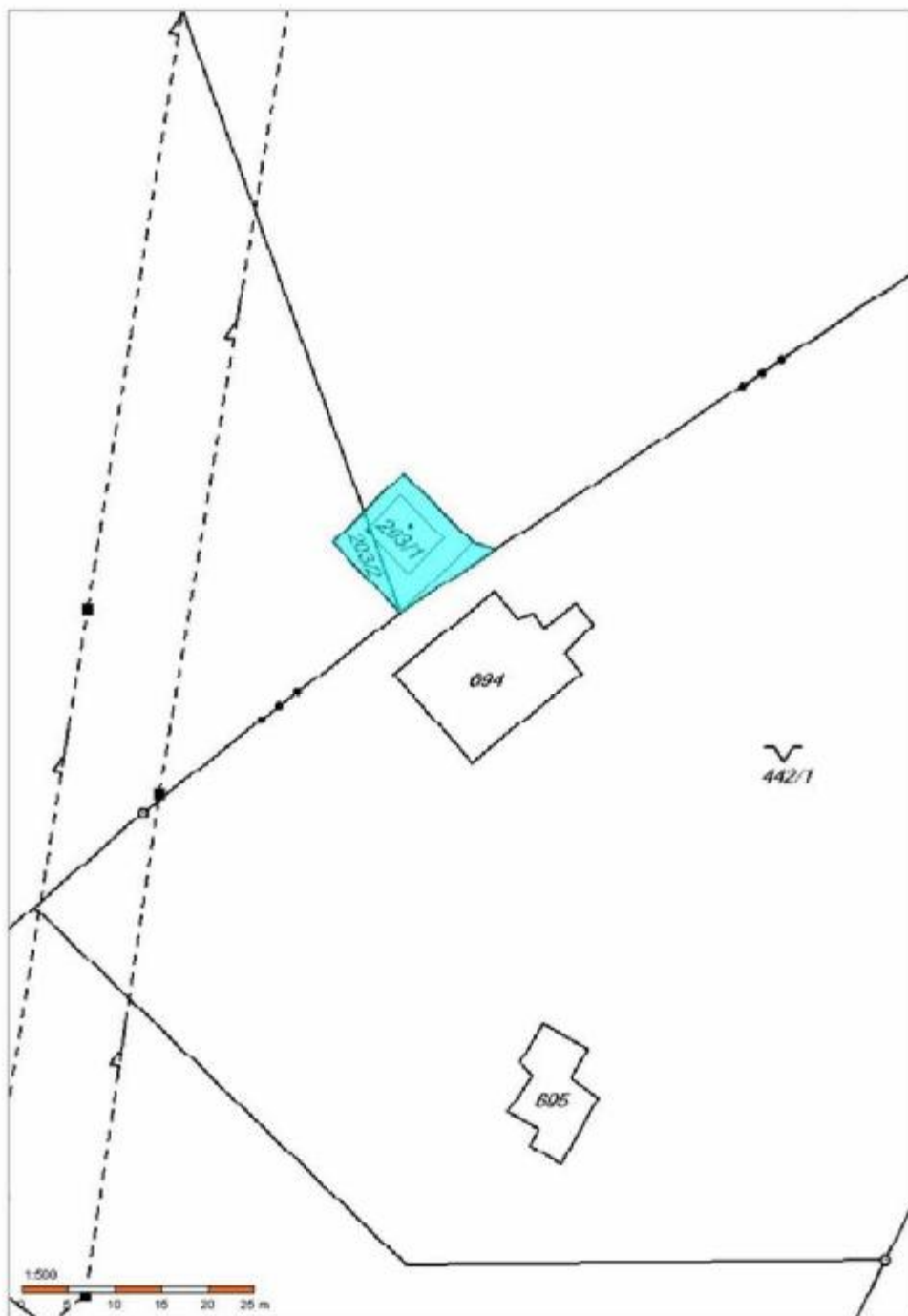
<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

16.4.2019

Kopie katastrální mapy – pozemky mimo areál

Publikace dat ISKN Tisk - 13s :939ms, 58 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

16.4.2019

Ortofotomapa – pozemky areálu

Publikace dat ISKN Tisk - 14s :501ms, 176 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

16.4.2019

Ortofotomapa – pozemky mimo areál

Publikace dat ISKN Tisk - 12s :393ms, 42 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

16.4.2019

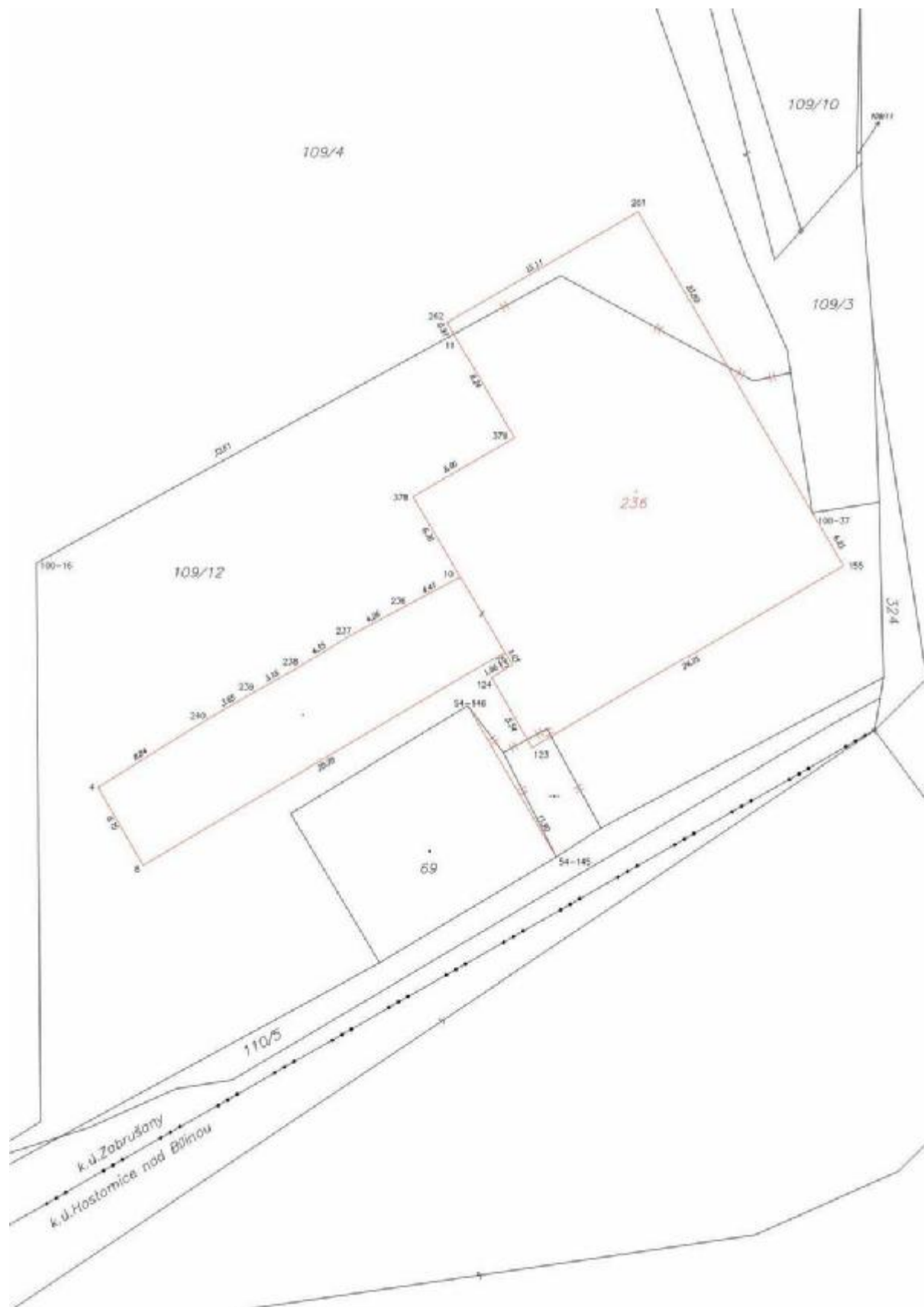
Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																																																																																											
Dosavadní stav						Nový stav																																																																																					
Číslo katastr. pozemku	Výměra parcely		Svazek pozemku	Číslo katastr. pozemku	Výměra parcely		Svazek pozemku	Typ stavby	Základní údaje	Porovnání se stavem evidence právních vztahů																																																																																	
	ha	m ²			ha	m ²				Číslo předpisu z pozemkové úpravy	Číslo katastr. nemovitosti	Číslo listu v. střížnice	Výměra dílu	Číslo dílu																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Číslo katastr. pozemku</th> <th>ha</th> <th>m²</th> <th>Svazek pozemku</th> <th>Číslo katastr. pozemku</th> <th>ha</th> <th>m²</th> <th>Svazek pozemku</th> <th>Typ stavby</th> <th>Základní údaje</th> <th>Číslo předpisu z pozemkové úpravy</th> <th>Číslo katastr. nemovitosti</th> <th>Číslo listu v. střížnice</th> <th>Výměra dílu</th> <th>Číslo dílu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>st. 69 109/4 109/12</td> <td>1</td> <td>99 82 18</td> <td>zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl.</td> <td>st. 69 109/4 109/12 st. 236</td> <td>1</td> <td>99 82 18 7</td> <td>zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl.</td> <td>dle st. základní dle st. dle st. dle st.</td> <td>2 2 2 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>99 82 18</td> <td>celé celé celé</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(1 03 13)</td> <td colspan="5"></td> <td>503</td> <td>503</td> <td>503</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(1 03 13)</td> <td colspan="5"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 03 13</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="3"></td> <td colspan="3"></td> <td colspan="3"></td> <td>1 03 13</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>													Číslo katastr. pozemku	ha	m ²	Svazek pozemku	Číslo katastr. pozemku	ha	m ²	Svazek pozemku	Typ stavby	Základní údaje	Číslo předpisu z pozemkové úpravy	Číslo katastr. nemovitosti	Číslo listu v. střížnice	Výměra dílu	Číslo dílu	st. 69 109/4 109/12	1	99 82 18	zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl.	st. 69 109/4 109/12 st. 236	1	99 82 18 7	zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl.	dle st. základní dle st. dle st. dle st.	2 2 2 2				1	99 82 18	celé celé celé						(1 03 13)							503	503	503							(1 03 13)										1 03 13														1 03 13		
Číslo katastr. pozemku	ha	m ²	Svazek pozemku	Číslo katastr. pozemku	ha	m ²	Svazek pozemku	Typ stavby	Základní údaje	Číslo předpisu z pozemkové úpravy	Číslo katastr. nemovitosti	Číslo listu v. střížnice	Výměra dílu	Číslo dílu																																																																													
st. 69 109/4 109/12	1	99 82 18	zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl.	st. 69 109/4 109/12 st. 236	1	99 82 18 7	zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl. zast. pl.	dle st. základní dle st. dle st. dle st.	2 2 2 2				1	99 82 18	celé celé celé																																																																												
					(1 03 13)							503	503	503																																																																													
					(1 03 13)										1 03 13																																																																												
												1 03 13																																																																															

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení okrajů budov, a zhruba hranice pozemku	Geometrický plán s výřezem okolní pozemkové úpravy: Jméno, příjmení: Ing. Stanislava Urbánková	Účelový výřez s výřezem okolní pozemkové úpravy: Jméno, příjmení:
	Číslo výtahu s výřezem okolní pozemkové úpravy: 1366/85	Číslo výtahu s výřezem okolní pozemkové úpravy:
	Dne: 11. března 2019 Čas: 5:41	Dne: Čas:
	Podpisem a otiskem opověď právním zástupcem:	Podpisem a otiskem opověď právním zástupcem:
	Vykreslila: Ing. Urbánková Stanislava V káře: 159 Měřítko: 1:100	Poloha dílu vzhledem k sídlemu pozemku: Poloha dílu vzhledem k sídlemu pozemku: KÚ pro Ústecký kraj KP Teplice Ing. Ivo Klímová PGP-337/2019-509 2019.03.13 08:58:57 CET
Číslo plánu: 368-006/2019 Okres: Teplice Obec: Zobrušany Katastr. území: Zobrušany Měrový list: Měst 1 - 9/21 Poznámka: Všechny údaje na plánu byly poskytnuty měřičem souběžně s úkolem a předloženými dokumenty, kopie těchto údajů byly součástí doprovodných zprávek.		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
00054-145	778215.59	980406.42	4	roh budovy
00054-146	778221.65	980396.11	4	roh budovy
100-16	778251.21	980386.26	3	dvéřový kolk
100-37	778196.07	980382.84	3	roh zář
4	778246.98	980401.65	3	roh budovy
8	778213.89	980407.00	3	roh budovy
10	778222.16	980387.23	3	roh budovy
11	778222.61	980370.61	3	nástělk na zdi
13	778218.61	980383.30	3	roh budovy
26	778219.12	980392.41	3	roh budovy
123	778217.27	980396.94	3	roh budovy
124	778220.04	980394.14	3	roh budovy
155	778195.92	980386.48	3	roh budovy
236	778226.05	980399.30	3	sloup
237	778229.61	980391.30	3	sloup
238	778233.50	980393.61	3	sloup
239	778236.26	980395.15	3	sloup
240	778239.42	980396.98	3	sloup
261	778210.01	980362.23	3	roh budovy
262	778223.07	980369.82	3	roh budovy
378	778225.38	980381.71	3	roh budovy
379	778218.46	980377.72	3	roh budovy



Fotodokumentace



Pohled na areál z příjezdní komunikace



Vjezd do areálu



Budova č.p. 69 z JV strany



Budova č.p. 69 ze SV strany



Interiér budovy - kancelář



Interiér budovy - denní místnost



Interiér budovy - šatna



Interiér budovy - umývárna



Dílenská hala na p.p.č. 109/4



Dílenská hala na p.p.č. 109/4



Dílenská hala - interiér



Dílenská hala - interiér



Část nádvoří na p.p.č. 109/4,



Vstup do výrobní haly na st.p.č. 236 (podle GP)



Přístřešek na st.p.č. 236 (podle GP)



Interiér přístřešku



Výrobní hala trojlodní na st.p.č. 236 (podle GP)
pohled z příjezdní komunikace



Výrobní hala trojlodní na st.p.č. 236 (podle GP)



Vstup do výrobní haly z nádvoří, vlevo navazuje
technologická linka, vpravo přístřešek



Interiér výrobní haly s technologií



Interiér výrobní haly s technologií



Interiér výrobní haly s technologií



Stavba bez č.p./č.e. na stp.č. 203/1 a 203/2,
přístup po cizím pozemku



Stavba bez č.p./č.e. na stp.č. 203/1 a 203/2,
přístup po cizím pozemku



Stavba bez č.p./č.e. na stp.č. 203/1 a 203/2,



Místnost se studnou



Studna



Místnost bývalé strojovny

Ing. František Bláha

Znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady
specializace oceňování hmotného a nehmotného majetku, oceňování aktiv a pasiv společností,
oceňování podniků a jeho částí
specializace oceňování movitých věcí zvl. specializace oceňování zboží zahraniční elektroniky
Daňový poradce
člen Komory daňových poradců ČR Brno

Z n a l e c k ý p o s u d e k

o ocenění věcí movitých

společnosti WAY SERVICE s.r.o.
Praha-Dejvice, Vítězné náměstí 576/1, PSČ 160 00,
IČO: 291 30 484
pro stanovení ceny obvyklé

Číslo posudku: **06/2676/19**

Objednatel posudku : Znalecký posudek vyžádala
společnost EURODRAŽBA.CZ a.s.
Čimice, Čimická 780/61, 181 00 Praha 8,
IČ: 291 35 419

Oceněno ke dni: **05. 02.2019**

Posudek vypracoval: Ing. František Bláha
Budovatelů 2957/108
434 01 Most

Výtisk č.: **1**

Posudek obsahuje: 6 stran textu, 4 listy tabulek + na CD foto + tabulky + ZP

Počet výtisků: 2 výtisky pro objednatele
1 výtisk pro archiv znalce

V Mostě, dne: **10. 05. 2019**

Žádná část této zprávy nesmí být reprodukována, ukládána do vyhledávacího systému nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky ať již elektronickými, mechanizačními, fotokopírováním, zaznamenáváním nebo jinak bez předchozího svolení zpracovatele. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb.; tím není dotčena povinnost uložit tento posudek do Sbirky listin u příslušného rejstříkového soudu.

Ing. František Bláha
KS v Ústí n/L., č.j. Spr. 77/87, č. 445 a Spr. 4481/2004; KDP ČR č.: 0000 2448

1. ÚVOD

V květnu 2019 požádala společnost EURODRAŽBY.CZ, a.s. o znalecké ocenění věci movitých.

Na základě ústní objednávky z května 2019 jsem byl, jako znalec z oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady movitých věcí, zvláštní specializace oceňování zahraniční elektroniky, požádán o odborné posouzení a vypracování znaleckého posudku, tj. ocenění věci movitých. Znalecký posudek je vypracován ve spolupráci se znalcem Tomášem Bendou, trvale bytem Most, Albrechtická 568/4.

2. NÁLEZ

2.1 Účel posudku

Byl zadán úkol :

- stanovení zůstatkové hodnoty movitého majetku – uvedeného v příloze

2.2 Předmět ocenění

Oceňovaný hmotný majetek se nachází v prostorách společnosti General Public s.r.o., Čimice, Čimická 780/61, PSČ 181 00 Praha 8, IČ: 047 88 800, a to v katastru Zabrušany čp. 69, PSČ 417 71.

2.3 Podklady pro vypracování posudku

- Ústní objednávka z května 2019
- Prohlídka byla provedena 05. 02. 2019
- Přehled věcí movitých k 05. 02.2019
- Fotografická dokumentace věcí movitých určených k prodeji
- Informace na internetu
- Odborné konzultace
- Archiv znalce

2.4 Vlastnictví

Podle shora uvedených podkladů jsou věci movité ve vlastnictví společnosti WAY SERVICE s.r.o., Praha-Dejvice, Vítězné náměstí 576/1, PSČ 160 00, IČ: 291 30 484.

3. POSUDEK**3.1 Situace**

Předmětný majetek je umístěný na stavebním dvoře. K jednotlivým věcem se znalci vyjádřili v příloze tohoto posudku. Pořizovací ceny jsou známé. Stáří je uvedeno v příloze u jednotlivých položek.

4.0 OCENĚNÍ**4.1 Shrnutí zjištěných informací**

Dle dostupných informací od společnosti WAY SERVICE s.r.o. jsou věci zánovní.

4.2 Stanovení ceny obvyklé

4.2.1 Věci jsou oceněny k datu: **05. 02.2019**

Název	Cena pořizovací bez DPH v Kč	Cena obvyklá bez DPH v Kč
Věci movité – viz příloha	27 438 900	24 580 638
Cena obvyklá k datu ocenění je stanovena		24 580 638

5.0 ZÁVĚR

Předmětný majetek byl umístěn na stavebním dvoře.

Ocenění se dělá pro zajištění majetku, pro případné zpeněžení.

Obvyklá cena je 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.

Při stanovení obvyklé ceny vycházel znalec z popisu věcí, podkladů od zadavatele, z fotografické dokumentace, informací na internetu, odborného posouzení, amortizace a archivu znalce.

Závěrem lze konstatovat, že stanovená cena obvyklá se vztahuje k žádanému datu v daném čase a místě.

REKAPITULACE

Cena obvyklá věcí movitých společností WAY SERVICE s.r.o., Praha-Dejvice, Vítězné náměstí 576/1, PSČ 160 00, IČ: 291 30 484 je 24.580.638,00 Kč

C E L K E M 24.580.638,- Kč

**Cena obvyklá celkem bez DPH po zaokrouhlení je stanovena ve výši
24.580.000,00 Kč**

(slovy dvacet čtyři milióny pět set osmdesát tisíc korun českých)

Znalecké doložky:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5. ledna 1987 č. j. Spr. 77/87 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady movitých věcí, zvl. spec. oceňování zboží zahraniční elektroniky. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména dle § 110 písm. a) Trestního řádu.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. **06/2676/19** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v samostatném vyúčtování.

V Mostě dne 10. května 2019



Ing. František Bláha
Budovatelů 2957/108
434 01 Most

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí Nad Labem, dne 18. 10. 1994, č. j. Spr. 4578/94, pro obor ekonomika ceny a odhady se zvláštní specializací motorových vozidel a dále dne 21. 01. 1997, č. j. Spr. 303/97, pro obor Strojírenství, odvětví strojírenství všeobecné, zvl. spec. technický stav motorových vozidel a autoopravárenství. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména dle § 110 pís. a) Trestního řádu.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v samostatném vyúčtování. Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem: **2590-028-2019**.

V Mostě dne 10. května 2019



Tomáš Benda
Albrechtická 568/4
434 03 Most

Příloha ke znaleckému posudku č. 06/2676/19

- tabulky s výpočty
- CD s tabulkami s výpočty + foto + Znalecký posudek č. 06/2676/19 v pdf

OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU
strojního zařízení
společnosti WAY SERVICE s.r.o., se sídlem Vítězná náměstí 576/1, 160 00 Praha Dejvice, IČ: 291 30 484

Oceněno ke dni prohlídky

5.2.2019

Poř. čís. majetku	Název	Poř. cena / ks Kč	Počet ks m2	Datum pořízení	Poř. cena celkem bez DPH Kč	k l	k Fo	k Mo	k V	Obyklá hodnota bez DPH v Kč	Poznámka
1	výsypka surovin jedná se o pojezdový ocelový masivní rošt, dvě ocelové násypky, vibrátory 2ks a třasací skluzy zařízení je stáří cca 10 let, cena nového se pohybuje bez DPH cca 380.000,- Kč	380 000	1	2009	380 000	0,992	0,90	0,85	1,00	288 374	
2	lynašecí pas šíře 1000 mm, délky 53 m jedná se o pasový dopravník přepravující suroviny na reverzní pasový dopravník zařízení je stáří cca 10 let, cena nového včetně ocelových podpěrných konstrukcí se pohybuje bez DPH cca 650.000,- Kč	650 000	1	2009	650 000	0,992	0,90	0,85	1,00	493 272	
3	Reverzní pasový dopravník šíře 1000 mm jedná se o dopravník, který se pohybuje vpřed a vzad, otáčky pasu v obou směrech, dopravuje surovinu do příslušného zásobníku zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 562.200,- Kč	562 200	1	05/2018	562 200	0,999	0,95	0,95	1,00	506 878	
4	Zásobníky kameniva - nové Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o. tři dvoukomorové zásobníky surovin včetně ocelové konstrukce jedná se o ocelové zásobníky pro uložení surovin	2 502 800	1	05/2018	2 502 800	0,999	0,95	0,95	1,00	2 256 518	
5	Zásobníky kameniva - starší 4 zásobníky surovin, z toho 1 zásobník dvoukomorový včetně ocelové konstrukce jedná se o ocelové zásobníky pro uložení surovin	2 800 000	1	2009	2 800 000	0,992	0,90	0,85	1,00	2 124 864	
6	Dopravní pásy délky 1300 mm, šíře 650 mm zařízení je stáří cca 10 let, cena nového včetně ocelových podpěrných konstrukcí se pohybuje bez DPH cca 2 800.000,- Kč jedná se o 1 ks dopravních pásů pod zásobníky surovin, slouží k objemovému vážení surovin zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 14 x 135.000,- Kč	135 000	14	05/2018	1 890 000	0,999	0,95	0,95	1,00	1 704 019	
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.										

7	Vážíci pas	815 000	1	05/2018	815 000	0,999	0,95	0,95	1,00	734 802
	Jedná se o pasový dopravník délky 35 m zavěšený na 4 ks tenzometrů, slouží ke hmotnostnímu vážení surovin									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 815.000,- Kč									
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.									
8	Skřip vt. Skřipové dráhy	598 300	1	05/2018	598 300	0,999	0,95	0,95	1,00	539 426
	Jedná se o ocelovou násypku která lanovým převodem dopravuje navážené suroviny do planetové míchačky									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 598.300,- Kč									
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.									
9	Cementové silo - nové, 55 tun	468 000	1	05/2018	468 000	0,999	0,95	0,95	1,00	421 948
	Jedná se o silo cementu včetně ocelové konstrukce									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 468.000,- Kč									
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.									
10	Cementové silo - starší, 37 tun	380 000	1	2009	380 000	0,992	0,90	0,85	1,00	288 374
	Jedná se o silo cementu včetně ocelové konstrukce									
	zařízení je starší cca 10 let, cena nového včetně ocelových podpěrných konstrukcí se pohybuje bez DPH cca 380.000,- Kč									
11	Šnekový dopravník délky 14 m - nový	156 000	1	05/2018	156 000	0,999	0,95	0,95	1,00	140 649
	Jedná se o šnekový dopravník cementu do cementové váhy									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 156.000,- Kč									
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.									
12	Šnekový dopravník délky 14 m - starší	156 000	1	2009	156 000	0,992	0,90	0,85	1,00	118 385
	Jedná se o šnekový dopravník cementu do cementové váhy									
	zařízení je starší cca 10 let, cena nového se pohybuje bez DPH cca 156.000,- Kč									
13	Cementová váha	148 000	1	05/2018	148 000	0,999	0,95	0,95	1,00	133 436
	nádoba zavešená na tenzometru, slouží k navážení cementu									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 148.000,- Kč									
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.									
14	Váha vody	158 600	1	05/2018	158 600	0,999	0,95	0,95	1,00	142 993
	nádoba zavešená na tenzometru, slouží k navážení vody									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 158.600,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
15	Váha plastifikátoru	130 000	1	2009	130 000	0,992	0,90	0,85	1,00	98 654
	nádoba zavešená na tenzometru, slouží k navážení přísad									
	zařízení je starší cca 10 let, cena nového se pohybuje bez DPH cca 130.000,- Kč									
16	Váha barev	98 000	1	2009	98 000	0,992	0,90	0,85	1,00	74 370
	zařízení je starší cca 10 let, cena nového se pohybuje bez DPH cca 98.000,- Kč									
17	Planetová míchačka ELKON 1500/1000	1 792 000	1	05/2018	1 792 000	0,999	0,95	0,95	1,00	1 615 663
	planetová míchačka se dvěma vířivky, k promíchání betonové směsi									
	zařízení je nové, pořízeno 05/2018, cena bez DPH 1 792.000,- Kč									
	Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.									

18	Dopravník betonu	842 000,00	1	08/2018	842 000	0,999	0,96	0,96	1,00	775 211
	slouží k dopravě betonu do násypky stroje BESSER									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 842.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
19	Násypka stroje Besser	278 000	1	08/2018	278 000	0,999	0,96	0,96	1,00	255 949
	slouží dávkování betonu do formy stroje Besser									
	násypka je třikomorová pro výrobu až trojbarvných bloků									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 278.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
20	Řemenový křinový dopravník	168 000	1	08/2018	168 000	0,999	0,96	0,96	1,00	154 674
	slouží k dopravě čerstvých bloků od stroje BESSER ke štosovací									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 168.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
21	Štosovač	630 000	1	08/2018	630 000	0,999	0,96	0,96	1,00	580 027
	slouží ke štosování čerstvých bloků do 10 řad po 4 podložkách řazených za sebou									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 630.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
22	Přepavní vozík	774 000	1	08/2018	774 000	0,999	0,96	0,96	1,00	712 605
	slouží k přípravě a uložení čerstvých bloků do sušících pecí a k vývozu vyzrálých bloků ze sušících pecí									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 774.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
23	Sušící pece	968 000	1	08/2018	968 000	0,999	0,96	0,96	1,00	891 217
	jedná se o skladovací regály, celkem 18 ks regálů pro uskladnění čerstvých bloků									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 4 968.000,- Kč									
	Dodavatel - TECHN SOLUTION s.r.o.									
24	Odstosovač	630 000	1	08/2018	630 000	0,999	0,96	0,96	1,00	580 027
	slouží ke štosování čerstvých bloků do 10 řad po 4 podložkách řazených za sebou									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 630.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									
25	Odpalčovač	175 000	1	08/2018	175 000	0,999	0,96	0,96	1,00	161 119
	jedná se o sřekač který posunuje vyzrálé bloky z ocelových palet na válečkovou dráhu									
	zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 175.000,- Kč									
	Dodavatel - KUBISOL s.r.o.									

26	Válcetková dopravníky jedná se o válcetkovou dráhu dopravníci betonové bloky zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 175.000,- Kč Dodavatel - KUBISOL s.r.o.	175 000	1	08/2018	175 000	0,999	0,96	0,96	1,00	161 119
27	Štípačka bloků jedná se hydraulický lis opatřený ocelovými noži ke šrpaní betonových bloků zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 1 276.000,- Kč Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.	1 276 000	1	08/2018	1 276 000	0,999	0,96	0,96	0,96	1 174 786
28	Kalibrace (3 ks) jedná se zařízení které kalibruje bloky na požadovanou výšku zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 4 920 000,- Kč Dodavatel - DIAMOND SCS PRAGUE SERVICES, s.r.o.	4 920 000	1	08/2018	4 920 000	0,999	0,96	0,96	0,96	4 529 738
29	Paletizace jedná se pakovací stroj ukládající bloky na EUR palety zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 1 670.000,- Kč Dodavatel - KUBISOL s.r.o.	1 670 000	1	08/2018	1 670 000	0,999	0,96	0,96	0,96	1 537 533
30	Balení bloků jedná se o balící stroj který balí palety EUR s bloky do folie zařízení je nové, pořízeno 08/2018, cena bez DPH 624.000,- Kč Dodavatel - TECHNO SOLUTION s.r.o.	624 000	1	08/2018	624 000	0,999	0,96	0,96	0,96	574 503
31	Soustruž hrotový jedná se o hrotový soustruž SU0A/2000, výrobce TOS Kuřim, funkční, stáří neznášeno	624 000	1	08/2018	624 000	0,999	0,96	0,96	0,96	574 503
32	Soustruž hrotový jedná se o hrotový soustruž FGS 32/40, výrobce TOS Kuřim, funkční, stáří 28 let			1990						75 000
33	Frézka jedná se o frézku FGS 32/40, výrobce TOS Kuřim, funkční, stáří 28 let, stará									40 000
	CELKEM				27 438 900					24 580 638

Jako výchozí fáze pro přecenění HIM byly použity pořizovací ceny, popřípadě zůstatkové ceny HIM.
Pro přecenění byly použity následující průměrné koeficienty, kterými je výchozí báze upravována:

- KI - koeficient inflace, který zohledňuje nárůst pořizovacích cen z důvodů inflace
- KFo - koeficient fyzického opotřebení, který vyjadřuje podíl zbývající běžné produktivní využitelnosti majetku při zohlednění možných závad
- KMo - koeficient morálního opotřebení, který vyjadřuje dosažený podíl na standardní technicko - ekonomické úrovni, resp. progresivnosti majetku
- KV - koeficient využitelnosti, který upravuje hodnotu a stupeň produktivní využitelnosti majetku



Ing. František Bláha

Znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady

specializace oceňování hmotného a nehmotného majetku, oceňování aktiv a pasiv společností,
oceňování podniků a jeho částí

specializace oceňování movitých věcí zvl. specializace oceňování zboží zahraniční elektroniky


Daňový poradce

člen Komory daňových poradců ČR Brno

Z n a l e c k ý p o s u d e k

o ocenění věcí movitých

společnosti General Public s.r.o.
Rybáře, Hybešova 167/18, PSČ 360 05, Karlovy Vary
IČO: 047 88 800
pro stanovení ceny obvyklé



Číslo posudku: 07/2677/19

Objednatel posudku : Znalecký posudek vyžádala
společnost General Public s.r.o.
Rybáře, Hybešova 167/18, 360 05 Karlovy Vary,
IČ: 047 88 800

Oceněno ke dni: 05. 02. 2019

Posudek vypracoval: Ing. František Bláha
Budovatelů 2957/108
434 01 Most

Výtisk č.: 1

Posudek obsahuje: 6 stran textu, 1 list tabulek + na CD foto + tabulka + ZP

Počet výtisků: 2 výtisky pro objednatele
1 výtisk pro archiv znalce

V Mostě, dne: 30. 05. 2019

Žádná část této zprávy nesmí být reprodukována, ukládána do vyhledávacího systému nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky ať již elektronickými, mechanizačními, fotokopírováním, zaznamenáváním nebo jinak bez předchozího svolení zpracovatele. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb.; tím není dotčena povinnost uložit tento posudek do Sbírký listin u příslušného rejstříkového soudu.

1. ÚVOD

V květnu 2019 požádala společnost General Public s.r.o. o znalecké ocenění věcí movitých.

Na základě ústní objednávky z května 2019 jsem byl, jako znalec z oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady movitých věcí, zvláštní specializace oceňování zahraniční elektroniky, požádán o odborné posouzení a vypracování znaleckého posudku, tj. ocenění věcí movitých. Znalecký posudek je vypracován ve spolupráci se znalcem Tomášem Bendou, trvale bytem Most, Albrechtická 568/4.

2. NÁLEZ

2.1 Účel posudku

Byl zadán úkol:

- stanovení zůstatkové hodnoty movitého majetku – uvedeného v příloze

2.2 Předmět ocenění

Oceňovaný hmotný majetek se nachází v prostorách společnosti General Public s.r.o., Rybáře, Hybešova 167/18, PSČ 360 05 Karlovy Vary, IČ: 047 88 800, a to v katastru Zabrušany čp. 69, PSČ 417 71.

2.3 Podklady pro vypracování posudku

- Ústní objednávka z května 2019
- Prohlídka byla provedena 05. 02. 2019
- Přehled věcí movitých k 05. 02. 2019
- Fotografická dokumentace věcí movitých určených k prodeji
- Informace na internetu
- Odborné konzultace
- Archiv znalce

2.4 Vlastnictví

Podle shora uvedených podkladů je věc movitá ve vlastnictví společnosti General Public s.r.o., Rybáře, Hybešova 167/18, PSČ 360 05 Karlovy Vary, IČO:047 88 800.

3. POSUDEK

3.1 Situace

Předmětný majetek je umístěný na stavebním dvoře. K předmětné věci se znalci vyjádřili v příloze tohoto posudku. Pořizovací ceny jsou známy. Stáří je uvedeno v příloze u položky.

4.0 OCENĚNÍ

4.1 Shrnutí zjištěných informací

Dle dostupných informací společnost General Public s.r.o. je věc zánovní.

4.2 Stanovení ceny obvyklé

4.2.1 Věci jsou oceněny k datu: **05. 02.2019**

Název	Cena pořizovací bez DPH v Kč	Cena obvyklá bez DPH v Kč
Vibrolis BESSER	14 630 200	11 679 289
Cena obvyklá k datu ocenění je stanovena		11 679 289

5.0 ZÁVĚR

Předmětný majetek byl umístěn na stavebním dvoře.

Ocenění se dělá pro zajištění majetku, pro případné zpeněžení.

Obvyklá cena je 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.

Při stanovení obvyklé ceny vycházel znalec z popisu věcí, podkladů od zadavatele, z fotografické dokumentace, informací na internetu, odborného posouzení, amortizace a archivu znalce.

Závěrem lze konstatovat, že stanovená cena obvyklá se vztahuje k žádanému datu v daném čase a místě.

REKAPITULACE

Cena obvyklá věci movité společnosti General Public s.r.o., Rybáře,
Hybešova 167/18, PSČ 360 05, Karlovy Vary, IČ: 047 88 800
je 11.679.289,00 Kč

C E L K E M 11.679.289,- Kč

**Cena obvyklá celkem bez DPH po zaokrouhlení je stanovena ve výši
11.680.000,00 Kč**

(slovy jedenáct miliónů šest set osmdesát tisíc korun českých)

Znalecké doložky:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5. ledna 1987 č. j. Spr. 77/87 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady movitých věcí, zvl. spec. oceňování zboží zahraniční elektroniky. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména dle § 110 písm. a) Trestního řádu.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. **07/2677/19** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v samostatném vyúčtování.

V Mostě dne 30. května 2019



Ing. František Bláha
Budovatelů 2957/108
434 01 Most

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí Nad Labem, dne 18. 10. 1994, č. j. Spr. 4578/94, pro obor ekonomika ceny a odhady se zvláštní specializací motorových vozidel a dále dne 21. 1. 1997, č. j. Spr. 303/97, pro obor Strojírenství, odvětví strojírenství všeobecné, zvl. spec. technický stav motorových vozidel a autoopravárenství. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména dle § 110 písm. a) Trestního řádu.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v samostatném vyúčtování. Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem: **2594-032-2019**.

V Mostě dne 30. května 2019



Tomáš Benda
Albrechtická 568/4
434 03 Most

Příloha ke znaleckému posudku č. 07/2677/19

- tabulka s výpočty
- CD s tabulkou s výpočty + foto + Znalecký posudek č. 07/2677/19 v pdf

OCENĚNÍ HMOJTNĚHO MAJETKU

strojního zařízení

společnosti General Public s.r.o., se sídlem Rybáře, Hybešova 167 18, 360 05 Karlovy Vary, IČ: 047 88 800

Oceněno ke dni prohlídky

5.2.2019

Poř. číslo majetku	Název	Počet	Datum pořízení	Poř. cena celkem bez DPH Kč	Poř. cena / ks Kč	k I	k Fo	k Mo	k V	Obyklá hodnota bez DPH v Kč	Poznámka
20	vibrotils BESSER jedná se o starší zařízení, generální oprava 2018, výroba BESSER ALPENA, USA, zařízení je stáří cca 28 let, cena nového se pohybuje bez DPH cca 650.000 USD, cena stejné starého cca 140.000,- USD	1	1994	14 630 200	14 630 200	2,661	0,50	0,60	1,00	11 679 289	
CELKEM											
											14 630 200
											11 679 289

Jako výchozí fáze pro přecenění HIM byly použity pořizovací ceny, popřípadě zůstatkové ceny HIM.
Pro přecenění byly použity následující průměrné koeficienty, kterými je výchozí báze upravována:

- kl - koeficient inflace, který zohledňuje nárůst pořizovacích cen z důvodů inflace
- kFo - koeficient fyzického opotřebení, který vyjadřuje podíl zbývající běžné produktivní využitelnosti majetku při zohlednění možných závad
- kMo - koeficient morálního opotřebení, který vyjadřuje dosažený podíl na standardní technické - ekonomické úrovni, resp. progresivnosti majetku
- kV - koeficient využitelnosti, který upravuje hodnotu a stupeň produktivní využitelnosti majetku

