

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3450/2017

- o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dobříš, obec Dobříš, okres Příbram:
- **areál kotelny:** pozemek parc.č. **1074**, jehož součástí je stavba bez čp/če (kotelna); parc.č. **2572**, jehož součástí je rozestavěná stavba (komín); parc.č. **2957**, jehož součástí je rozestavěná stavba (kotelna) a pozemků parc.č. **1430/14, 1433/6**, včetně příslušenství
 - **výměňíková stanice:** pozemek parc.č. **2087**, jehož součástí je stavba bez čp/če (výměňíková stanice)

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 413/15
Datum místního šetření:	26. ledna 2017
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	24. července 2017 – k datu vypracování posudku
Zvláštní požadavky objednatele:	Nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341
Datum vyhotovení:	24. července 2017

Tento posudek obsahuje 28 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 413/15-125 je třeba stanovit cenu obvyklou (tržní) nemovitých věcí ve vlastnictví povinného – firmy Befacoal s.r.o. Cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 24. července 2017.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

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

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

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

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

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost. V tomto případě není provedeno ocenění časovou cenou, protože stavby jsou určeny k odstranění nebo již nejsou užívány k původnímu účelu.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2798 vyhotovený dne 10.6.2016 pro k. ú. Dobříš:

A: Vlastník: Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, 12000 Praha, IČO 49623044

B: Nemovitosti: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Předkupní právo
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo zákonné
Zástavní právo exekutorské
Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dobříš z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

Podklady z MÚ Dobříš, odboru výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby:

- kolaudace a povolení k užívání teplárny z 28.12.1951
- část výkresů z projektové dokumentace k povolení stavby z 16.2.1950
- stavební povolení z 26.10.1998 pro stavbu: odprašení kotelny Dobříš
- nájemní smlouva z 22.5.2007 s firmou Telefónica O2 Czech Republic, a.s – k umístění zařízení pro provozování elektronických komunikací
- protokol z 17.4.2014 – prošetření havarijního stavu bývalé výměňkové stanice

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 26.1.2017 bez účasti zástupce povinného. Součinnost poskytl pan Jan Hřebec - zástupce firmy C.I.C Jan Hřebec s.r.o., jejíž areál přímo sousedí s oceňovaným areálem.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz)

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

Areál kotelny:

- Pozemek parc. č. **st. 1074** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 497 m², součástí je stavba: bez čp/če, občanská vybavenost (kotelna vč. komína - původní část)
- Pozemek parc. č. **st. 2572** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 40 m², na pozemku stojí stavba: rozestavěná (komín novější)
- Pozemek parc. č. **st. 2957** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 481 m², na pozemku stojí stavba: rozestavěná (kotelna - novější část)
- Pozemek parc. č. **1430/14** - ostatní plocha (manipulační plocha) o výměře 1 313 m²
- Pozemek parc. č. **1433/6** - ostatní plocha (manipulační plocha) o výměře 8 744 m²

Nemovitosti se nachází ve městě Dobříš, v katastrálním území Dobříš, při ulici Na Zlaté stezce. Příjezd k stavbám je po zpevněné komunikaci v průmyslovém areálu parc.č. 1430/1 ve vlastnictví firmy Mellivora, s.r.o. (LV 87), příjezd na manipulační plochu je z vedlejší silnice parc.č. 1433/12 ve vlastnictví Jerome a Kristina Colloredo-Mannsfeld (LV 3155). Areál se nachází v průmyslové lokalitě u nádraží, v okolí jsou další průmyslové a administrativní objekty.

Součástí oceňovaného areálu je několik staveb a pozemků, stavby dříve sloužily jako kotelna pro rukavičkářské závody. Celý areál je oplocen.

Výměňíková stanice:

- Pozemek parc. č. **st. 2087** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 68 m², součástí je stavba: bez čp/če, technické vybavení (výměňíková stanice)

Nemovitost se nachází ve městě Dobříš, v katastrálním území Dobříš, na ulici Růžová.

Příjezd k nemovitosti je po zpevněné silnici v ulici ve vlastnictví města (LV 10001). Nachází se v obytné části, v okolí jsou bytové a rodinné domy.

Na pozemku se nachází stavba, která dříve sloužila jako výměňíkové stanice

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	8 952
Poloha města:	Město se nachází 18 km severovýchodně od Příbrami. Nachází se ve zvlněné krajině na úpatí Brd. Kolem města z východní strany prochází dálnice D4 Praha-Příbram.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	3 ZŠ, MŠ, gymnázium, SOU

Obchod potravinami a služby:	Široká nabídka
Občanská vybavenost:	Vyšší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka (u tohoto druhu nemovitostí)

Areál kotelny:

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U severního okraje města
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 100 m
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci v ul. Na Zlaté stezce, pak po zpevněných komunikacích v areálu
Konfigurace terénu:	Terén je mírně sklonitý k jihu, vlastní pozemek je rovinný
Převládající zástavba:	Průmyslové a administrativní stavby v areálu
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Objekty jsou samostatně stojící
Príslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP - z pozemku parc.č. 1430/1 v areálu Ostatní podlaží – po vnitřním schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekty kotelny jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě bez údržby, nejsou několik let užívány. Technologické vybavení kotelny již není funkční, některé součásti byly rozebrány nebo poničeny. V průměrném stavebně-technickém stavu je pravděpodobně novější komín.
Pozemky k objektu celkem:	11 075 m ²

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod (pravděpodobně odpojeno)
Kanalizace:	Veřejná kanalizace (pravděpodobně odpojeno)
Elektrická síť:	240/400 V (pravděpodobně odpojeno)
Plyn:	Není zaveden (možnost připojení)
Telefon:	Není zaveden (možnost připojení)

Výměňiková stanice:

1.2.5 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U severního okraje města
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 400 m
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci v ul. Růžová

Konfigurace terénu:	Terén je sklonitý k jihu, stavba je částečně zapuštěna do svahu
Převládající zástavba:	Bytové a rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na ulici u objektu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.6 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Objekt samostatně stojící
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP - z ulice
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt výměníkové stanice je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě bez údržby, není několik let užíván. Technologické vybavení kotelny již bylo demontováno.
Pozemky k objektu celkem:	68 m ²

1.2.7 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod (pravděpodobně odpojeno)
Kanalizace:	Veřejná kanalizace (pravděpodobně odpojeno)
Elektrická síť:	240/400 V (pravděpodobně odpojeno)
Plyn:	Není zaveden (možnost připojení)
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek - ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, vydražených resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V tomto případě je postupováno takto:

Pro **stavební pozemky** je provedeno porovnání s podobnými nemovitostmi v obdobných lokalitách z vlastní databáze znalce a z realitní inzerce na www.sreality.cz (05-07/2017).

Kotelna - v rámci místního šetření bylo vyhodnoceno, že objekt není v daném místě do budoucna jako kotelna využitelný, protože okolní objekty již mají vlastní zdroje vytápění.

Stavebně-technický stav je zhoršený, technologie již není funkční. Vzhledem k těmto skutečnostem je **kotelna** (s původním komínem) **vhodná k odstranění**. Nebyl prováděn stavebně-technický průzkum, pouze odborný odhad.

Novější komín K2 není nutné odstraňovat, je možné jeho jiné využití.

Výsledná obvyklá cena je stanovena tak, že od obvyklé ceny pozemků, stanovené způsobem uvedeným výše, jsou odečteny náklady na odstranění stavby, které byly stanoveny odborným odhadem po konzultaci se stavební firmou specializující se na demolice. Dále bude přičtena obvyklá cena komínu K2.

2.1 Areál kotelny

2.1.1 Popis

Oceňovaný areál je oplocený, nachází se v katastrálním území Dobříš, jedná se o stavby bez čp/če a pozemky. Na LV 2798 jsou zapsány 2 rozestavěné stavby – to neodpovídá skutečnosti, tyto stavby byly dokončeny (novější část kotelny a komín).

- **Kotelna** – samostatně stojící budova se skládá z původní části (z r. 1951) a novější části (odhadem asi z r. 1970). Půdorys budovy je nepravidelný, budova je skládá ze 7 částí, které mají různou výšku (6 – 22,6 m), jsou zastřešeny plochými střechami. Část 8 je samostatně stojící u komína K2.

Budova je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě bez údržby, není několik let užívána. Technologické vybavení kotelny již není funkční, některé součásti byly rozebrány nebo poničeny. Vzhledem k nepřiměřeně velkým nákladům na případnou rekonstrukci a ke skutečnosti, že již není v místě využitelná, je vhodná k demolici.

Konstrukce je zděná z cihel pálených s ocelovými vnitřními prvky, střechy jsou ploché kryté asfaltovými pásy. Vnější omítky jsou vápeno-cementové hladké, schodiště ocelové. Stropy jsou z ocelových I-nosníků s trapézovými plechy, vnitřní omítky vápenné hladké, podlahy betonové. Okna jsou kovová jednoduchá, vrata plechová. V několika kancelářích jsou okna kovová zdvojená, je zavedeno ústřední vytápění, na sociálním zařízení rozvod studené a teplé vody.

- **Komíny** - původní komín z r. 1951 (K1 - nižší) má zanedbanou údržbu, je vhodný k demolici. Novější komín - odhadem asi z r. 1970 (K2 - vyšší) - je využíván k nájmu, tj. k umístění zařízení pro provozování elektronických komunikací firmou Telefónica O2 Czech Republic, a.s. Nájem byl sjednán 22.5.2007 na dobu 10 let.
- **Venkovní úpravy** – zpevněné (betonové) plochy na parcelách č. 1430/14 a 1433/6. Přípojky inženýrských sítí (elektřina, veřejný vodovod, kanalizace) jsou pravděpodobně odpojeny. Celý areál je oplocený, ze západní strany je oplocení částečně na parcele č. 1430/1, která je jiného vlastníka.
- **Pozemky** – parcely č. 1430/14 a 1433/6 tvoří manipulační plochu, jsou asi z poloviny zpevněné (betonové), další části jsou zatravněné, neudržované, prorostlé náletovými dřevinami. Na těchto plochách se nachází několik odložených kontejnerů, starých nákladních aut, ocelových nádrží a stavební materiál, které bude nutné odstranit. Další pozemky tvoří plochy pod stavbami - parc.č. St. 1074 plochu pod původní částí kotelny a původním komínem, parc.č. St. 2572 plochu pod novějším komínem a parc.č. St. 2957 plochu pod novější částí kotelny.

Objekt byl napojen na elektřinu, veřejný vodovod a asi na veřejnou kanalizaci, stávající rozvody v kotelně jsou částečně poškozeny. Objekt není několik let užíván, inženýrské sítě již byly pravděpodobně odpojeny.

Podle platného územního plánu města Dobříše jsou pozemky ve stabilizované ploše – výroba a skladování – lehký průmysl.

Objekt	Objekt kotleny samostatně stojící
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 - 4 NP
Podkroví	Není
Základy	Betonové
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Cihelné zdivo a ocelové vnitřní prvky
Střecha	Ploché střechy
Krytina	Asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápeno-cementové
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Ano

2.1.2 Stáří a technický stav objektu (kotelna)

Užívání od roku	Původní část od r. 1951 (kolaudace a povolení k užívání teplárny) Novější část - asi z r. 1970 (dle odborného odhadu, stáří přístavby není známo)
Zjištěné závady	Na několika místech zatéká do kotleny dešťová voda.
Celkový technický stav	Objekty kotleny jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě bez údržby, nejsou několik let užívány. Technologické vybavení kotleny již není funkční, některé součásti byly rozebrány nebo poničeny. V průměrném stavebně-technickém stavu je pravděpodobně novější komín. Objekty kotleny jsou vhodné k demolici (kromě komínu K2).

2.1.3 Výpočet výměr pro ocenění

Označení jednotlivých částí kotleny ve fotomapě – viz příloha str. 24.

Kotelna	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Část 1 - vysoká původní (u komínu K1)	18,60	18,70	22,60	347,82	7860,73
Část 2 – nižší původní (u komínu K1)	6,00	18,70	13,60	112,20	1525,92
Část 3 - nízká	7,70	12,20	6,00	93,94	563,64
Část 4 - vysoká	17,90	12,20	22,60	218,38	4935,39
Část 5 - středně vysoká, levá	6,80	13,20	10,50	89,76	942,48
Část 6 - vysoká úzká, levá	6,30	6,50	22,60	40,95	925,47
Část 7 - nadzemní	7,00	5,00	4,00	35,00	140,00
Část 8 - vysoká (u komínu K2)	5,00	6,20	24,00	31,00	744,00

Komín K1 - původní, prům. 4,6 m					
Komín K2 - novější vyšší, prům. 6,6 m					
Celkem				969,05	17 637,63

2.1.4 Cena objektu kotelny

Objekty kotelny jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě bez údržby, nejsou několik let užívány. Technologické vybavení kotelny již není funkční, některé součásti byly rozebrány nebo poničeny.

Vzhledem k těmto skutečnostem by eventuelní rekonstrukce objektu nebyla ekonomická, **kotelna je vhodná k demolici.**

Cena stavby určené k odstranění se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu, případě i o náklady na úpravu terénu. Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

Vzhledem ke stavebně-technickému stavu je tedy cena stavby nulová.

2.1.5 Odborný odhad nákladů na odstranění staveb

Znaleckou kancelář bylo poptáno 5 stavebních firem ohledně odhadu ceny za demolici kotelny. Odhad ceny provedla pouze jedna firma.

Firma **VSJ mechanizace s.r.o.** ze Zábřehu (www.schwabvl.cz) na základě poskytnutých informací stanovila hrubým odhadem orientační jednotkové ceny a **celkovou cenu za demolici objektu** stanovila na **4 430 000,- Kč**. V ceně je zahrnuta demolice jednotlivých částí budovy kotelny, vyklízení objektu, odvoz a likvidace odpadu a izolace, drcení a uložení stavební suti, demolice základů a hrubé terénní úpravy.

V ceně není zahrnuta demolice původního komínu K1. V ceně není zahrnuta cena za odkup kovového šrotu, který demolici zlevní. Předpokládáme, že cena za odkup kovového šrotu přibližně pokryje náklady na demolici komínu K1.

Odborný odhad nákladů na demolici objektu je předběžný, výsledné kalkulace se mohou lišit.

Náklady nutné k odstranění stavby budou v kap. 2.1.8 (str. 13) uvažovány jako záporná hodnota při stanovení ceny areálu porovnávacím způsobem.

2.1.6 Komín K2 – odhad obvyklé ceny

Novější komín K2 na pozemku parc.č. 2572 již není užíván ke svému původnímu účelu, částečně je ale pronajatý k umístění zařízení pro provozování elektronických komunikací – jsou na něm umístěny antény. Komín je v průměrném stavebně-technickém stavu, může dále sloužit k pronájmu, není nutné jeho odstranění. Výška komínu: cca 70 m, průměr půdorysu komínu: 6,6 m.

Odborný odhad obvyklé ceny - komín K2: 300.000 Kč

2.1.7 Pozemky

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze znalce a z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz (05– 07/2017).

Porovnávané objekty – realizované prodeje:

Lokalita	okr. Příbram, k.ú. Dobříš, ul. U Kodetky						
Popis lokality	Na severním okraji města Dobříš u průmyslové zóny, dle ÚP určeno k zastavění – komerční pozemky						
Základní popis	Pozemek mírně svažité k jihovýchodu, zatravněný. Jedná se o soubor několika pozemků za sebou.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Návrhová plocha - výroba a skladování		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	U pozemku – E, V, K, P						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	5 700 000	Výměra (m ²)	4 201	Datum prodeje	07/2016	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 357				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí					Zdroj KC	Katastr nemovitostí
							

Lokalita	okr. Příbram, k.ú. Dobříš, ul. U Kodetky						
Popis lokality	Na severním okraji města Dobříš u průmyslové zóny, dle ÚP určeno k zastavění – komerční pozemky						
Základní popis	Pozemek mírně svažitý k jihovýchodu, zatravněný. Jedná se o soubor několika pozemků za sebou.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Návrhová plocha - výroba a skladování		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	U pozemku – E, V, K, P						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	9 314 300	Výměra (m²)	5 479	Datum prodeje	11/2016	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	1 700				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí					Zdroj KC	Katastr nemovitostí

Prodej komerčního pozemku 6 026 m²

Jedná se o prodej stavebního pozemku v těsné blízkosti města Dobříše, k.ú. Stará Huť.

Pozemek o výměře 6026 m² je mírně svažitý, kompletně oplocený a je určen pro komerční účely, k výstavbě nerušící komerce či skladu. Na pozemku se nachází vrtaná studna. IS (voda, elektřina, kanalizace, plyn) v dosahu cca 50 m.

Celková cena: 4 820 800,-Kč za pozemek, včetně provize

Celková cena: 4 635 000,-Kč bez provize

Cena za m²: 769,-Kč za m², bez provize

Aktualizace: 19. 4. 2017

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 6 026 m²

Doprava: Silnice



Zprostředkujeme Vám prodej zajímavého komerčního pozemku o celkové ploše 5.804 m².

Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě, v komerčně-industriální zóně v blízkosti centra města Příbrami, a to v dotyku s parkovištěm pro 300 parkovacích míst OC Kaufland, čímž toto místo získává významnou obchodní výhodu. Inženýrské sítě jsou na pozemku či v jeho dosahu (středotlak plynu, kanalizace, elektřina, vodovodní řád). Pozemek je včetně příjezdové cesty.

- Celková cena:5 223 600 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena:5 023 000 Kč bez provize
- Cena za m²:865 Kč, bez provize
- Aktualizace:27.04.2017
- Plocha pozemku:5804 m²



Prodej komerčního pozemku 2 250 m², Příbram, okres Příbram

Pokud hledáte komerční pozemek s velkým potenciálem, tak jste ho našli. Bonitou je velikost- 2250 m², lokalita - přímé napojení dálnici Praha, a mnohočetné možnosti využití- skladové prostory...Možnost k připojení k veškerým sítím- elektřina, voda, kanalizace, plyn. Bližší info ráda sdělím osobně. Doporučuji.

- Celková cena: 2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **2 200 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **940 Kč bez provize**
- Aktualizace: **11.06.2017**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **2250 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 2400 m²

Stará Huť, Dobříš, okres Příbram

Prodej pozemku o celkové výměře 2.400 m² v zajímavé lokalitě na okraji obce Stará Huť, území Krásný život na Dobříšsku. Pozemek je určen územním plánem obce na výstavbu RD se standardními regulativy, nebo pro komerčnímu využití. Elektřina je na hranici pozemku. Součástí jsou zpevněné asfaltové plochy.

Celková cena: 2 160 000,-Kč za pozemek

Cena za m²: 900,-Kč za m²

Aktualizace: 7. 5. 2017

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 2400 m²

Elektřina: 120 V

Doprava: Silnice



Na základě realizovaných prodejů a nabídek stavebních pozemků pro komerční účely ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 769 – 1700 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (komerční pozemek v průmyslové zóně u nádraží), stanovují jednotkovou cenu pozemků na **1100 Kč/m²**.

Ocenění stavebních (komerčních) pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
st. 1074	zastavěná plocha a nádvoří	kotelna vč. komína (původní část)	497	1 100,00	546 700,00
st. 2572	zastavěná plocha a nádvoří	komín nový	40	1 100,00	44 000,00
st. 2957	zastavěná plocha a nádvoří	kotelna (novější část)	481	1 100,00	529 100,00
1430/14	ostatní plocha	manipulační plocha	1 313	1 100,00	1 444 300,00
1433/6	ostatní plocha	manipulační plocha	8 744	1 100,00	9 618 400,00
Porovnávací cena celkem			11 075		12 182 500,00

2.1.8 Rekapitulace ocenění porovnávací cenou – areál kotelny

Areál kotelny	Cena (Kč)
Pozemky celkem	12 182 500,00
Kotelna - náklady na odstranění stavby	- 4 430 000,00
Komín K2	300 000,00
Celkem	8 052 500,00

2.2 Výměňíková stanice

2.2.1 Popis

Na pozemku parc.č. st. 2087 se nachází stavba bez čp/če, která dříve sloužila jako výměňíkové stanice, několik let již není užívána, technologické vybavení bylo demontováno. Stavba je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu – hydroizolace již není funkční, zdivo je značně vlhké, omítka je narušená a místy opadaná.

Objekt se nachází se v obytné části v ulici Růžová, v okolí jsou bytové a rodinné domy. Po celkové rekonstrukci by objekt mohl být užíván jako garáže pro 3 osobní auta – zastavěná plocha objektu je 68 m², užitná plocha objektu je 58 m².

2.2.2 Výpočet výměr pro ocenění

Výměňíková stanice	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1.NP vč. zastřešení	9,60	7,10	4,00	68,16	272,64
Celkem				68,16	272,64

2.2.3 Porovnávací cena objektu

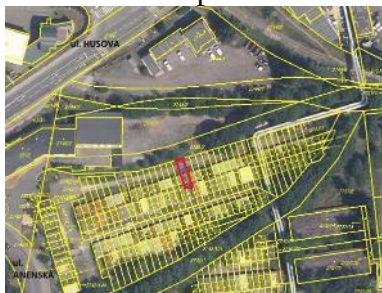
Objekt bývalé výměňkové stanice je oceněn porovnávacím způsobem. Objekt by mohl být po celkové rekonstrukci užíván jako garáže pro 3 osobní auta – je proto provedeno cenové porovnání s cenami obdobných objektů (garáží) ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz (07/2017).

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej garáže 20 m², Anenská, Příbram - Příbram IV

Nabízíme k prodeji řadovou zděnou garáž pro jeden automobil v území zastavěném řadovými přízemními garážemi, s příjezdem z ulice Anenská v Příbrami IV (nedaleko OD Kaufland). Garáž se zastavěnou plochou 20,46 m² je v původním udržovaném stavu bez zavedené elektřiny. Stojí na vlastním pozemku o výměře 46 m², který je taktéž součástí prodeje.

- Celková cena: **80 000 Kč za nemovitost**
- Aktualizace: **11.07.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Plocha zastavěná: **20 m²**
- Plocha pozemku: **46 m²**



Prodej garáže 18 m², Školní, Jesenice

V Jesenici u Rakovníka Vám nabízíme ke koupi zděnou garáž o celkové výměře 18 m² (6 x 3 m). Jedná se o řadovou garáž ve Školní ulici, v těsné blízkosti bytovek a školy. Garáž je v osobním vlastnictví včetně pozemku pod stavbou, je zděná, na podlaze beton, na střeše vlnitý eternit. Střecha v pořádku, nezatéká. Je zde zavedena ele.220/380 V, platba spotřeby dle podružného elektroměru správci garáží 1 x ročně.

- Celková cena: **115 000 Kč za nemovitost**
- Aktualizace: **18.07.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha zastavěná: **19 m²**
- Užitná plocha: **18 m²**
- Elektřina: **230V, 400V**



Prodej garáže 18 m², Kladno, okres Kladno

Prodáme zděnou řadovou garáž v Hálkově ulici v Kladně, za divadlem. Rozměry 3x6 m, zvedací vrata, pohodlný příjezd.

- Celková cena: 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize,
- Celková cena: **144 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **19.07.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha zastavěná: **18 m²**



Prodej garáže 22 m², Šulcova, Kladno - Kročehlavy

Zprostředkujeme Vám prodej suché garáže v Kladně Kročehlavech. Jedná se o samostatnou garáž v bloku garážových stání. Celková plocha garáže je 22 m², je zde zaveden el. proud.

- Celková cena: 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
- Celková cena: **192 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **21.7.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Plocha zastavěná: **22 m²**



Stanovení porovnávací ceny objektu

Nabídky obdobných objektů (garáží pro 1 auto) se pohybují v rozmezí 80 000 – 192 000 Kč.

Výhodou oceňovaného objektu (bývalé výměňkové stanice) je možnost napojení na elektřinu a výhodná poloha na ulici mezi bytovými a rodinnými domy – porovnávací cenu obdobné garáže v průměrném technickém stavu, pro 1 auto stanovují na 120 000 Kč, porovnávací cenu garáže pro 3 auta stanovují na 360 000 Kč.

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu a nutnosti provést celkovou rekonstrukci objektu je porovnávací cena 360 000 Kč dále snížena koeficientem 0,6.

Porovnávací cena objektu – výměňková stanice: 216 000 Kč

3. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda jsou oceňované nemovitosti pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na nemovitosti pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 2798 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Areál kotelny

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	8 052 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	8 053 000,00 Kč

Slovy: osmmilionůpadesáttřitisícekorunčeských

Výměňíková stanice

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	216 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	200 000,00 Kč

Slovy: dvěstětisícekorunčeských

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena areálu kotelny	8 053 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena výměňíkové stanice	200 000,00 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	8 253 000,00 Kč

Celkem slovy: osmmilionůdvěstěpadesáttřitisícekorunčeských

V Brně dne 24. července 2017

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3450/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 24. července 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti – areál kotelny

Fotodokumentace nemovitosti – výměníková stanice

Výpis z katastru nemovitostí LV 2798 – str. 1, 2, 8

Výřez z katastrální mapy – areál kotelny

Výřez z katastrální mapy s fotomapou – označení objektů v areálu kotelny

Výřez z katastrální mapy – výměníková stanice

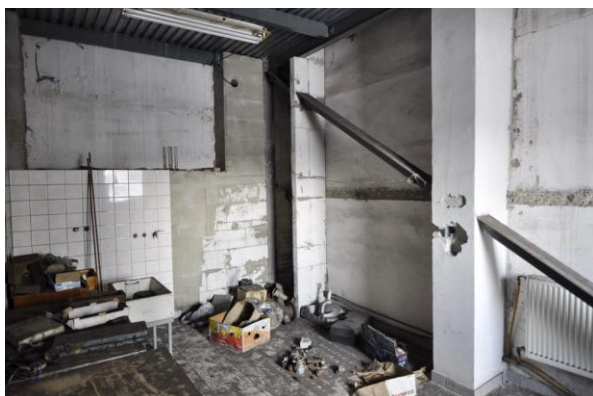
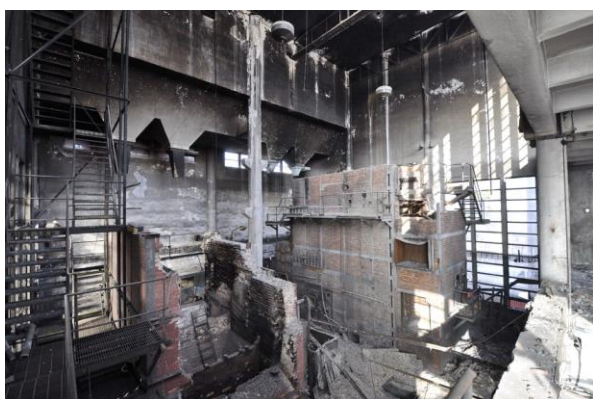
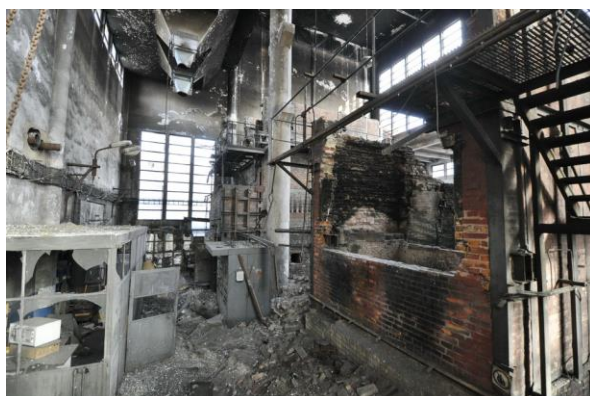
Mapa oblasti

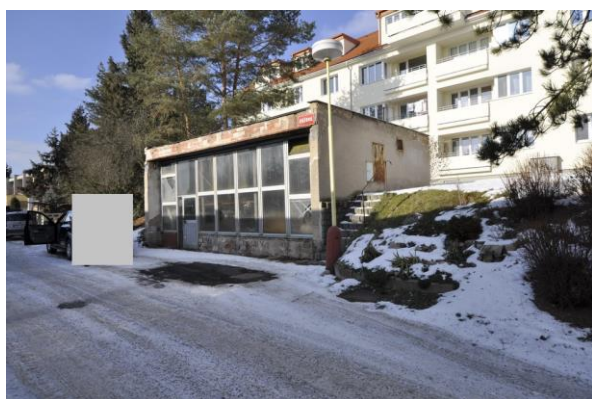
Fotomapa – areál kotelny

Fotomapa – výměníková stanice

Dodejka datové schránky

Fotodokumentace nemovitosti – areál kotelný

Fotodokumentace nemovitosti – areál kotelný

Fotodokumentace nemovitosti – výměníková stanice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2016 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 413/15 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540111 Dobříš

Kat.území: 627968 Dobříš

List vlastnictví: 2798

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, Nové Město, 12000 Praha 2	49623044	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1074	497	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1074				
St. 2087	68	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2087				
St. 2572	40	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav.				
St. 2957	481	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav.				
1430/14	1313	ostatní plocha	manipulační plocha	
1433/6	8744	ostatní plocha	manipulační plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
rozestav.	St. 2572			
rozestav.	St. 2957			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Předkupní právo	
ze dne 15.9.1998, právní účinky vkladu dne 17.9.1998	
Rukavičkářské závody Dobříš a. s. v Parcela: St. 2087	Z-3500826/1998-211
likvidaci, Na Zlaté stezce 1055, Parcela: 1430/14	Z-3500826/1998-211
26301 Dobříš, RČ/IČO: 46350896 Parcela: 1433/6	Z-3500826/1998-211
Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 3012/1998.	
POLVZ:826/1998	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
Z-3500826/1998-211	
o Předkupní právo	
ze dne 15.9.1998, právní účinky vkladu dne 17.9.1998	
bez stavby	
Rukavičkářské závody Dobříš a. s. v Parcela: St. 1074	Z-3500826/1998-211

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2016 08:15:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540111 Dobříš
 Kat.území: 627968 Dobříš List vlastnictví: 2798
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

likvidaci, Na Zlaté stezce 1055, 26301 Dobříš, RČ/IČO: 46350896	Parcela: St. 2572 Parcela: St. 2957	Z-3500826/1998-211 Z-3500826/1998-211
Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 3012/1998.		
	POLVZ:826/1998	Z-3500826/1998-211
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní		
ve výši 6.812.946,-Kč s přísl.		
Servis Leasing a.s., Václava Řezáče 315, 43401 Most, RČ/IČO: 60196971	Parcela: St. 1074 Parcela: 1430/14 Parcela: 1433/6	V-6122/2001-211 V-6122/2001-211 V-6122/2001-211
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2001.		
		V-6122/2001-211
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní		
pohledávka ve výši 8.000.000,-Kč s přísl.		
Chlebna Milan Ing., Mariánská 367, Příbram VI-Březové Hory, 26101 Příbram, RČ/IČO: 620216/0668	Parcela: St. 2087 Parcela: St. 2572 Parcela: St. 2957 Stavba: rozestav. na parc. St. 2572 Stavba: rozestav. na parc. St. 2957	V-1499/2003-211 V-1499/2003-211 V-1499/2003-211 V-1499/2003-211 V-1499/2003-211 V-1499/2003-211
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2003.		
		V-1499/2003-211
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní		
pohledávka ve výši 22 663 130,- Kč, ze dne 26.10.1998, právní účinky vkladu dne 26.10.1998		
Servis Leasing a.s., Václava Řezáče 315, 43401 Most, RČ/IČO: 60196971	Parcela: St. 1074 Parcela: 1430/14 Parcela: 1433/6	Z-12262/2006-211 Z-12262/2006-211 Z-12262/2006-211
Listina Smlouva V2 3600/1998.		
	POLVZ:858/1998	Z-3500858/1998-211
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo zákonné		
k zajištění pohledávky ve výši 10.532.935 , -Kč s přísl.		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- 001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1	Parcela: St. 1074 Parcela: St. 2087 Parcela: St. 2572 Parcela: St. 2957 Parcela: 1430/14 Parcela: 1433/6 Stavba: rozestav. na parc. St. 2572	V-4248/2015-211 V-4248/2015-211 V-4248/2015-211 V-4248/2015-211 V-4248/2015-211 V-4248/2015-211 V-4248/2015-211

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2016 08:15:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540111 Dobříš
 Kat.území: 627968 Dobříš List vlastnictví: 2798
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 3012/1998 ze dne 15.9.1998, právní účinky vkladu dne 17.9.1998.
 POLVZ:826/1998 Z-3500826/1998-211
 Pro: Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, Nové Město, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 49623044
- o Kupní smlouva V11 3849/1998 ze dne 4.3.1998, právní účinky vkladu dne 9.11.1998.
 POLVZ:6/1999 Z-3500006/1999-211
 Pro: Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, Nové Město, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 49623044
- o Kupní smlouva V11 5163/1999 ze dne 20.10.1999, právní účinky vkladu dne 16.11.1999.
 POLVZ:513/1999 Z-3500513/1999-211
 Pro: Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, Nové Město, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 49623044
- o Kupní smlouva V11 1038/2000 ze dne 10.2.2000, právní účinky vkladu dne 13.3.2000.
 POLVZ:183/2000 Z-3500183/2000-211
 Pro: Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, Nové Město, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 49623044

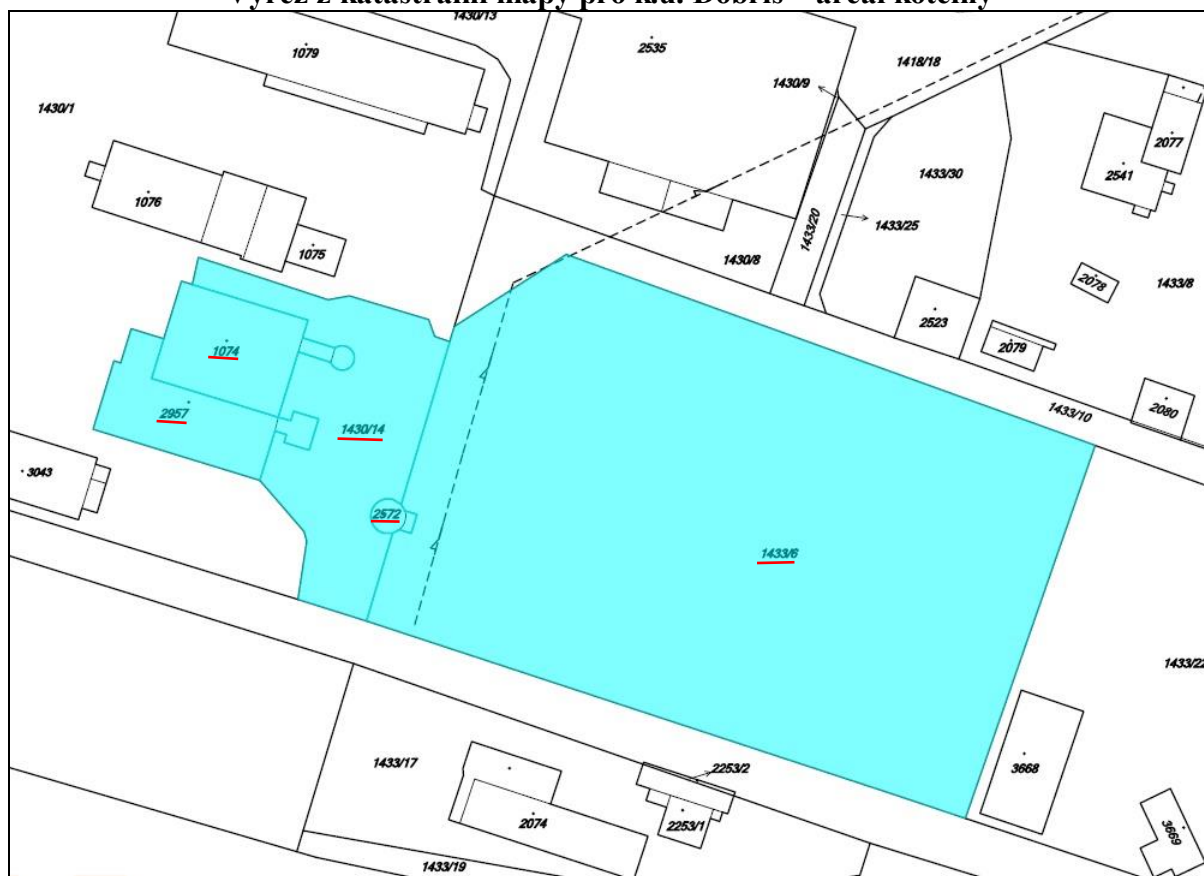
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.06.2016 08:34:55

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dobříš – areál kotelný



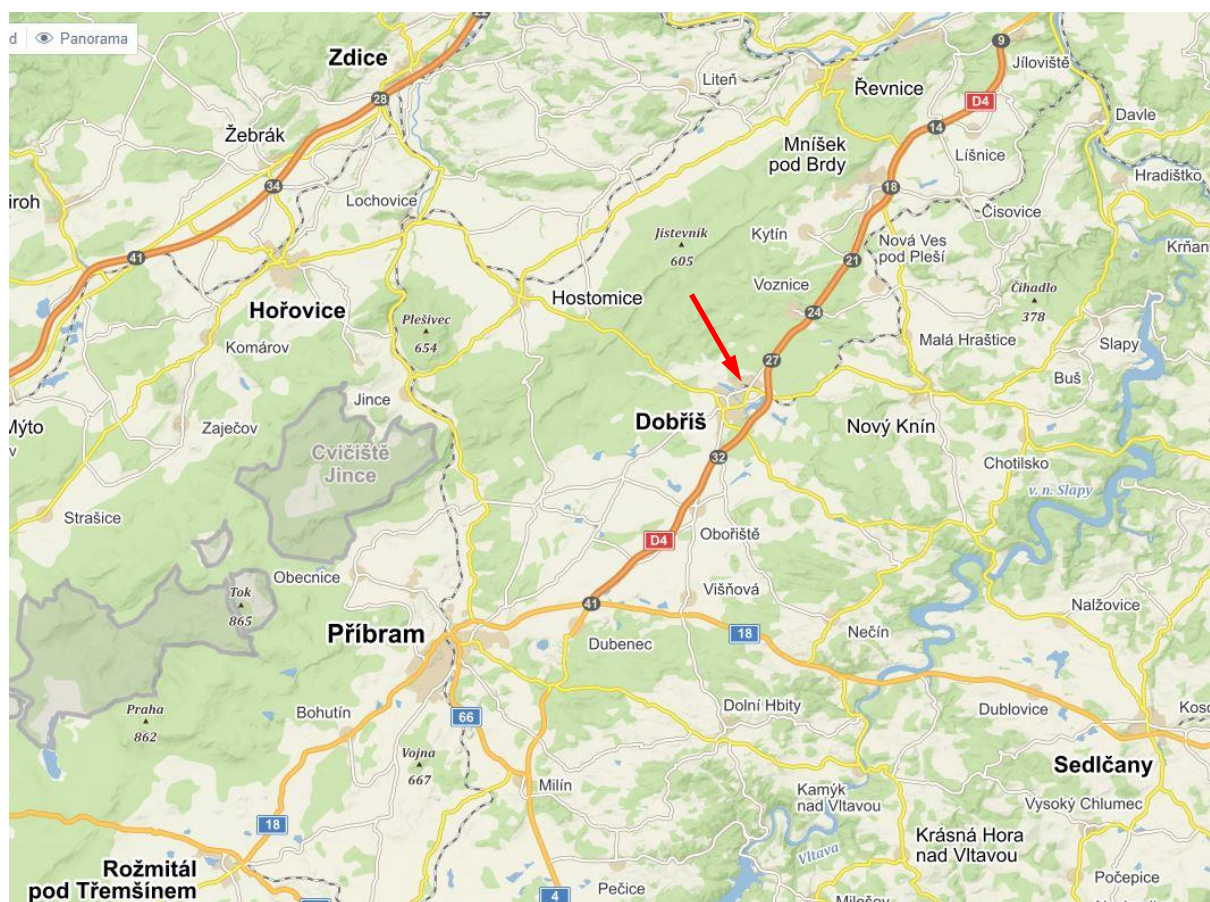
Výřez z katastrální mapy s fotomapou – označení objektů v areálu kotelný



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dobříš – výměníková stanice



Mapa oblasti



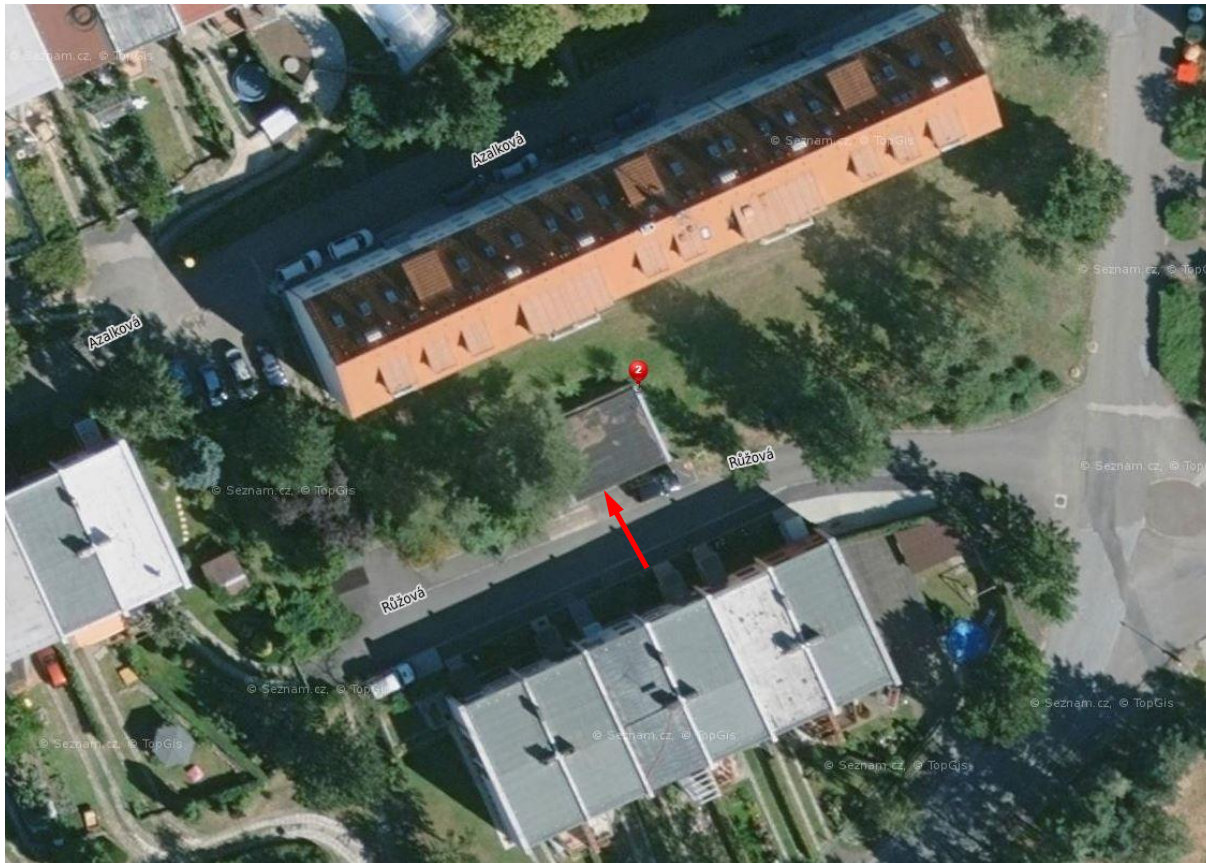
1- areál kotelny, 2- výměníková stanice



Fotomapa – areál kotelny



Fotomapa – výměňiková stanice



Dodejka datové schránky

Datové schránky

Stránka č. 1 z 1



Dodejka datové zprávy

Věc: Místní šetření Dobříš
ID zprávy: 428996466
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas doručení: 3. 1. 2017 v 16:26:57

Odesílatel: Tomáš Hudec - Ing. Tomáš Hudec, Kosatcová 312/32, 61200 Brno, CZ
ID schránky: tsnmv86
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba Tomáš Hudec

Adresát: Befacoal s.r.o., Sokolská 1795/46, 12000 Praha 2, CZ
ID schránky: npxq38v
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: 131E2016
Naše spisová zn.: 006 EX 413/15-125
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

3. 1. 2017 v 16:26:56 EV0: Datová zpráva byla podána.
3. 1. 2017 v 16:26:57 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.