ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3207/2020

O ceně obvyklé v místě a čase výrobně skladovacího areálu(Pila), která je tvořena budovami (objekty) bez č.p./č.o. a pozemky, postavené na pozemcích parc. č. 1206 a 312 a 1271/8, včetně společných částech budov a pozemky č.par. 1206 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 232/94, 232/95, 232/99, 312,1310/23 a 1310/43 ostatní plocha a č.par. 280/44 lesní pozemek , to vše v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

Objednavatel znaleckého posudku: **Insolvenční správce, Ing. Josef Nožička**
Šilingrovo náměstí 257/3
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely insolventního řízení čj. KSPL52INF14022/2019-A-17

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 26.2.2020 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 21 včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.
Ve Vejprnicích 25. 3. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase výrobně skladovacího areálu(Pila), která je tvořena budovami (objekty) bez č.p./č.o. a pozemky, postavené na pozemcích parc. č. 1206 a 312 a 1271/8, včetně společných částech budov a pozemky č.par. 1206 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 232/94, 232/95, 232/99, 312,1310/23 a 1310/43 ostatní plocha a č.par. 280/44 lesní pozemek , to vše v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Výrobně skladovací objekt
Adresa předmětu ocenění:	Kaznějov bez č.p./č.o. 331 51 Kaznějov
LV:	927
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Kaznějov
Katastrální území:	Kaznějov
Počet obyvatel:	3 075

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **745,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **333,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.2.2020 za přítomnosti spoluvlastníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Plzeň - sever 927
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje o nemovitosti se stavem zjištěným znalcem na místě při ohledání
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Polcar Robert a Polcarová Lenka, č. p. 55, 331 51 Kaceřov, LV: 927, podíl: 1 / 2
SJM Vít Martin a Vítová Lenka , Mgr., LV: 927, podíl: 1 / 2
Vít Martin, Sladkovského 1214/69, 326 00 Plzeň
Vítová Lenka , Mgr., Školní 167, 330 08 Zruč-Senec

6. Dokumentace a skutečnost

- byla pořízena fotodokumentace znalcem při ohledání nemovitosti a stav zjištěný při ohledáním

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objet (areál) pily Kaznějov se zpevněnými plochami (manipulační a skladovací) na okraji obce po levé straně směr Rybnice . Jedná se o zděné objekty a přístřešky.
Vlastní hlavní objekt je pila (katr) , nepodsklepená zděná přízemní stavba se sedlovou střechou , sbíjené vazníky bez podkrovím, krytina pozink plech, podlahy betonové, omítky vápenné s nátěrem, vrata a okna.
Vedlejším objektem (sklad) kam je odved odpadu pilin od katru přízemní zděná stavba se sedlovou střechou s krytinou živičná (Tegola).
Objekt kanceláře jde o dvě mobilní buňky se sbíjeným krovem a pozink střechou. Jde o upravené stavební buňku kde je kancelář s lokálním topením na tuhá paliva a prostorem pro zaměstnance šatna.
Na pozemcích jsou dva přístřešky pro uskladnění materiálu a techniky. Konstrukce ocelové sloupky s pozink. krytinou pultová střechy.
Pozemky mají zpevněné povrchy živičné a betonové a v zadní části k lesu jsou travnaté povrchy
Celkově je nemovitost v horším stavu, odpovídající stáří. Objekt je připojen na obecní vodovod , kanalizaci, elektřinu 220/380V, zemní plyn zde není. Momentálně je odpojen.
Technický stav nemovitosti odpovídá stáří, objekt byl užíván s nutnou investicí do oprav.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:
- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)
Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění muže být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.
Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob
Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladu by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.
Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob
Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb.). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda

9. Obsah znaleckého posudku

1. Budova bez č.p./č.o. - objekt katru
2. Objekt sklad odpadu
3. Objekt kanceláře
4. Přístřešky
5. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - podílové, odpojeno od sítí (elektřina)	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,744}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,810}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektřina	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - ČSAD	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - pila na dřevo (katr)	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha a velikost	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,856}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,932}$

1. Budova bez č.p./č.o. - objekt katru

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	172,00 m^2	3,20 m	550,40
zastřešení	172,00 m^2	0,65 m	111,80
Součet	**344,00 m^2**		**662,20**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	662,20 / 344,00	= 1,92 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	344,00 / 2	= 172,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(172)*(3,20)	=	550,40 m^3
zastřešení	(172)*(0,65)	=	111,80 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	550,40 m^3
zastřešení	Z	111,80 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		662,20 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající Ytong tl:300mm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata	elekropohonem na dálkové ovládáná	N	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývátky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	N	0,30	100	1,54	0,46
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,24
Koeficient vybavení K_4:					**0,7224**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9584
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3938
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7224

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 596,77**
Plná cena: 662,20 m^3 * 5 596,77 Kč/m^3	=	**3 706 181,09 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % / 100)	*	0,812
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 009 419,05 Kč**
Koeficient pp	*	0,932
Cena stavby CS	=	**2 804 778,55 Kč**
Objekt - katru - zjištěná cena	=	**2 804 778,55 Kč**

2. Objekt sklad odpadu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	33,85 m^2	2,80 m	94,78
zastřešení	33,85 m^2	0,45 m	15,23
Součet	**67,70 m^2**		**110,01**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	110,01 / 67,70	= 1,62 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	67,70 / 2	= 33,85 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(33,85)*(2,80)	=	94,78 m^3
zastřešení	(33,85)*(0,45)	=	15,23 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	94,78 m^3
zastřešení	Z	15,23 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		110,01 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající Ytong tl:300mm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,09
Koeficient vybavení K_4:					**0,5109**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1150
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,5963
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5109
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 273,97**
Plná cena: 110,01 m^3 * 5 273,97 Kč/m^3	=	**580 189,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**406 132,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,932
Cena stavby CS	=	**378 515,59 Kč**

Objekt sklad odpadu - zjištěná cena	=	**378 515,59 Kč**

3. Objekt kanceláře

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
I.NP	25,80	2,60 m
zastřešví	25,80	0,45 m
	51,60 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	I.NP	(25,8)*(2,60) =	67,08
Z	zastřešví	(25,8)*(0,45) =	11,61
Obestavěný prostor - celkem:			**78,69 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	N	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	zdvojená	N	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,70	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	N	27,40	100	1,54	42,20
3. Stropy	S	20,20	100	1,00	20,20
4. Krov	P	10,90	100	0,46	5,01

5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	C	1,80	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	5,20	100	1,00	5,20
8. Schodiště	C	3,60	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	N	1,30	100	1,54	2,00
11. Podlahy	N	8,20	100	1,54	12,63
12. Elektroinstalace	S	3,90	100	1,00	3,90
Součet upravených objemových podílů					100,94
Koeficient vybavení K_4:					**1,0094**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0094
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 253,54**
Plná cena: 78,69 m^3 * 2 253,54 Kč/m^3	=	**177 331,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**118 279,82 Kč**
Koeficient pp	*	0,932
Cena stavby CS	=	**110 236,79 Kč**
Objekt kanceláře - zjištěná cena	=	**110 236,79 Kč**

4. Přístřešky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
I.NP	216,70	3,20 m
	216,70 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	I.NP	(216,7)*(3,20) =	693,44
Obestavěný prostor - celkem:			**693,44 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	ocelové sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový umožňující podkroví	N	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	N	33,50	100	1,54	51,59
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					113,89
Koeficient vybavení K_4:					**1,1389**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1389
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**1 872,35**

Plná cena:	693,44 m^3 * 1 872,35 Kč/m^3	=	**1 298 362,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 30 = 16,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,7 % / 100)	*	0,833
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 081 535,86 Kč**
Koeficient pp	*	0,932
Cena stavby CS	=	**1 007 991,42 Kč**
Přístřešky - zjištěná cena	=	**1 007 991,42 Kč**

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,810}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,150**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,810 * 1,000 * 1,150 = **0,932**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	333,-	0,932		310,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1206	172	310,36	53 381,92
Stavební pozemek - celkem			172		**53 381,92**

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	280/44	8K	35	2,23		2,23	78,05
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 35 m^2							**78,05**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	333,-	0,04				13,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	232/94	2 836	13,32		37 775,52
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	232/95	1 733	13,32		23 083,56
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	232/99	149	13,32		1 984,68
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	312	1 552	13,32		20 672,64
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1310/23	75	13,32		999,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1310/43	58	13,32		772,56
Jiné pozemky - celkem			6 403		**85 287,96**	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **138 747,93 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Budova bez č.p./č.o. - objekt katru	2 804 778,50 Kč
2. Objekt sklad odpadu	378 515,60 Kč
3. Objekt kanceláře	110 236,80 Kč
4. Přístřešky	1 007 991,40 Kč
5. Pozemky	138 747,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **4 440 270,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 440 270,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřistačtyřicettisícdvěstěsedmdesát Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ
D. Porovnávací metoda

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejích stejného, případně obdobného majetku 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vliv“ zvláštní obliby“.

Definice místně obvyklé ceny:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „ obvyklá cena“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„ Místně obvyklá cena, je takové cena, za kterou lze předmět prodat ke dni ocenění mezi ochotným prodejcem a ochotným kupujícími nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem

Jak vyplívá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných prodejů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z prodejů, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (prodávající) o výši ceny prodejní, takže se **inzerované výše prodeje se realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**
Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře , internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. Prodej komerční nemovitosti 552 m2 Ledce, okres Plzeň-sever, 9 800 000 Kč (17 754 Kč za m2)

Na prodej objekt a vlastním pozemkem o výměře 4999 m2. Zrekonstruovaný objekt nabízí tři podlaží obchodních prostor a kanceláří, které lze velmi jednoduše předělat také na ubytování. Dům prošel v roce 2012 důkladnou rekonstrukcí, vč. všech rozvodů, střechy, fasády i interiérů. Instalován byl i elektronický zabezpečovací systém. Je napojen na vlastní studnu, vytápěn elektrickým kotlem a odpad má řešen zcela novou ČOV. Dům je částečně podsklepen a náleží k němu rozlehlý pozemek. Vede k němu zánovní asfaltová komunikace.

2. Prodej výrobní haly, prostoru 395 m2 Úherce, okres Plzeň-sever, 6 420 000 Kč (16 253 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji výrobní halu v obci Úherce u Nýřan (okres Plzeň sever) a přilehlý pozemek. Budova se nachází v blízkosti dálnice D5 (sjezd z dálnice cca 2km - EXIT 93). Stavba s kancelářemi a sociálním zařízením, která je aktuálně využívaná jako autodílna a zámečnická dílna, zaujímá plochu 385 m2. Hala je napojena na všechny dostupné inženýrské sítě (vodovod, elektrika, plyn). Odpadní vody jsou svedeny do žumpy.

3.Prodej komerční nemovitosti 600 m2 Bezvěrov - Krašov, okres Plzeň-sever, 1 500 000 Kč (2 500 Kč za m2)

Nabízíme Vám ke koupi jednopatrovou zděnou budovu, která se nachází cca 700 metrů od obce Bezvěrov, která leží na hlavním tahu z Plzně do Karlových Varů. Budova byla využívaná jako podniková ubytovna. V přízemí se nacházejí 2 kanceláře, společenská místnost, kuchyně, soc. zařízení (2 sprchové kouty, 2 WC), 7 pokojů s předsíní a umyvadlem. V patře se nachází dalších 7 pokojů s předsíní, umyvadlem a soc. zařízením (1 sprchový kout, 1 WC). Vytápění a ohřev vody je zajišťován elektrokotlem, Voda je z obecního vodovodu, odpad je sveden do jímky. Budova je ve velmi dobrém stavebním stavu, součástí prodeje je pozemek u budovy o výměře 1.500 m2.

4. Prodej výrobní haly, prostoru 405 m2 Úherce, okres Plzeň-sever, 6 420 000 Kč (15 852 Kč za m2)

Nabízíme výrobní halu v obci Úherce u Nýřan. K objektu náleží rozlehlý pozemek 5 310m2. Jedná se zateplený objekt ve kterém se nachází jedna kancelář a sociální zařízení. Hala je v současné době využívána jako autodílna. Hala je napojena na všechny dostupné inženýrské sítě (vodovod, elektřina, plyn). Odpadní vody jsou svedeny do žumpy.

5.Prodej skladového prostoru 18 236 m2 Líšťanská, Město Touškov, 24 000 000 Kč (1 316 Kč za m2),

Areál, který se nachází 5 km od Plzně o celkové ploše 18 236 m2, všechny plochy zpevněné, z toho asfaltové plochy 14 512 m2, zastavěná plocha 3 724 m2. Areál sestává z velké haly 105 x 20 m s několika vjezdy a průjezdem. Tato hala má v prvním patře také administrativní kanceláře a zázemí pro profesní pracovníky sestávající ze šaten, umýváren a jídelny. V hale jsou dvě montážní jámy pro opravu nákladních automobilů. Výrobní areál má svoji vlastní transformátorovou stanici. Areál má dva vjezdy na státní silnici a vnitřní komunikace je objízdná z parkovacích důvodů.

Z dopravního hlediska má areál krátké napojení na státní silnici Plzeň-Rozvadov – 2 km a na silnici Plzeň-Karlovy Vary – 5 km.

Areál je velmi vhodný pro jakékoliv podnikatelské aktivity, jako např. výrobu, pro skladování v halách, které mají velkou plochu i velkou výšku pro regálový provoz, a to jak skladování dlouhodobé, tak logistický provoz, neboť jeho venkovní plochy umožňují pojíždění, manipulaci i parkování velkého množství kamionů. Samozřejmě jedna z nejvýhodnějších možností je využití areálu k původnímu účelu, pro který byl vybudován, a to je technické prohlídky a opravy těžkých motorových vozidel.

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ke dni zpracování dodatku znaleckého posudku je poptávka po nemovitostech menší vzhledem k situaci ve společnosti (COVID 19) a určité nejistotě. Na trhu s nemovitostmi dochází k propadu cen vlivem epidemie (koronavirus) Při porovnání s nabízenými objekty výrobní a nebo skladovací v lokalitě obce Kaznějov a nejbližším okolí na okrese Plzeň - sever , o podobné a s přihlédnutím k technickému stavu (nutná investice do oprav částečná rekonstrukce), lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhlášková nemovitosti .....4 440 270,- Kč

ZÁVĚR

Obvyklá cena
5 700 000 Kč

Ve Vejprnicích 17.4.2020

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občansky soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3207/2020 znaleckého deníku.