

**Doplněk č. 1**  
**ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č. D13/1-257-2019**

O obvyklé ceně nemovitých věcí pozemku parc. č. st. 179 jehož součástí je stavba bez č. p., parc. č. st. 181/1 jehož součástí je stavba č.p. 119, parc. č. 162/2, 527/2, 650/2, vše k. ú. Švábenice, obec Švábenice.

**Objednatel posudku:**

insolvenční správce dlužníka  
MILKI – TRANS s.r.o., Urbanice 12,  
503 27 Urbanice

**Ing. Jana Polachová**

Koliště 1909/7  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

Odhad ceny pro účely insolvenčního řízení.

**Podle stavu ke dni vypracování znaleckého posudku 8. 3. 2021 odhad vypracoval:**

**Ing. Pavel Klika**

Bačovského 2204/2b  
628 00 Brno

Odhad obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 8. 3. 2021

# Obsah

<b>1.</b>	<b><u>NÁLEZ .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1.	ZNALECKÝ ÚKOL .....	3
1.2.	PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI .....	3
1.3.	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ODHADU .....	3
1.4.	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE.....	3
1.5.	CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI.....	4
1.6.	POLOHA NEMOVITOSTI .....	4
1.7.	POPIS NEMOVITOSTI.....	4
<b>2.</b>	<b><u>POSUDEK .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1.	METODIKA OCENĚNÍ.....	7
2.2.	OCENĚNÍ POZEMKŮ A STAVEB .....	8
2.2.1.	PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH HODNOCENÝCH STAVEB.....	8
2.2.2.	PRŮZKUM TRHU.....	8
2.2.3.	VYHODNOCENÍ DATABÁZE .....	8
2.2.4.	CENA TECHNOLOGICKÉHO VYBAVENÍ .....	9
2.2.5.	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY .....	9
2.3.	REKAPITULACE .....	9

## **Přílohy:**

Příloha č. 1 Doplněk znaleckého posudku na cenu technologického vybavení

Další přílohy jsou ve znaleckém posudku z roku 2019

## **1. Nález**

Tento doplněk č. 1, označený jako č. D13/1-257-2019, doplňuje původní znalecký posudek č. 13-257-2019 ze dne 20. 11. 2019, a z tohoto důvodu není samostatným posudkem, nýbrž tvoří s tímto znaleckým posudkem č. 13-257-2019 v souvislostech jednotný a nedělitelný celek.

V doplňku znaleckého posudku je zopakována nálezová část zejména popis lokality a objektu, aby při čtení samostatného doplňku čtenář neztratil souvislosti s předmětem ocenění a nebylo nutné hledat informace ve znaleckém posudku předchozím.

Vzhledem k tomu, že se jedná o doplněk znaleckého posudku z roku 2019, je i struktura znaleckého posudku shodná a respektuje předpisy platné do 31. 12. 2020.

### **1.1. Znalecký úkol**

Úkolem ve znaleckém posudku č. 13-257-2019 byl:

Odhad ceny obvyklé pozemku parc. č. st. 179 jehož součástí je stavba bez č. p., parc. č. st. 181/1 jehož součástí je stavba č.p. 119, parc. č. 162/2, 527/2, 650/2, vše k. ú. Švábenice, obec Švábenice. Tyto pozemky, kromě pozemků parc. č. 527/2 a 650/2, a stavby na pozemcích tvoří jednotný funkční celek (jsou společně užívány). Pozemky 527/2 a 650/2 jsou pozemky umístěné západně od obce, na pozemcích se nachází studna a vodojem jako zdroj vody pro mlékárnu.

Všechny nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 867 pro kat. území Švábenice, obec Švábenice.

Tento doplněk č. 1 označený D13/1-257-2019 je vypracován, na základě objednávky paní insolvenční správce dlužníka MILKI – TRANS s.r.o., Urbanice 12, 503 27 Urbanice, Ing. Jany Polachová. Úkolem znalce v tomto znaleckém posudku je přepočítat odhadnutou obvyklou cenu hodnocených nemovitostí na aktuální cenovou úroveň tedy 1 čtvrtletí roku 2021.

### **1.2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26. 3. 2019. Vzhledem k tomu, že objekt není užíván a dle informací objednatele se stav nezměnil, nebylo provedeno nové místní šetření.

### **1.3. Podklady pro vypracování odhadu**

- informace získané na místním šetření
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 867 pro kat. území Švábenice, obec Švábenice
- kopie katastrální mapy
- předpisy platné k datu ocenění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. platná k datu ocenění
- dříve vypracovaný znalecký posudek č. 120-04/2015, znalce Ing. Lenky Tůmové z roku 2015
- informace z katastru nemovitostí
- databáze cen nemovitostí

### **1.4. Vlastnické a evidenční údaje**

K datu ocenění byly nemovitosti ve společném jmění manželů

MILKI – TRANS s.r.o.

IČ: 25940597

Urbanice 12

503 27 Urbanice

## **1.5. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, tvořící provozní areál v Jihomoravském kraji v okres Vyškov - mlékárna ve Švábenicích čp. 119, zapsané na LV 867 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov, katastrální území Švábenice, obec Švábenice, okres Vyškov.

Jedná se o nemovité věci

pozemek parc .č. St. 179 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, jehož součástí je průmyslový objekt skladů a dílen,

pozemek parc. č. St. 181/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 078 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č. p. 119, průmyslový objekt mlékárny,

pozemek parc. č. 162/2 - zahrada o výměře 445 m<sup>2</sup>, na kterém je umístěna čistírna odpadních vod z mlékárny a zbylá část pozemku je užívána jako odstavná a manipulační plocha,

pozemek parc. č. 527/2 - ostatní plocha (způsob využití jiná plocha) o výměře 536 m<sup>2</sup>, nyní pozemek není užíván a je zarostlý náletovými dřevinami,

pozemek parc. č. 650/2 - ostatní plocha (způsob využití manipulační plocha) o výměře 240 m<sup>2</sup>, nyní pozemek není užíván a je zarostlý náletovými dřevinami, na pozemku je polorozbořená neevidovaná stavba vodojemu (monolitický betonový nadzemní objekt).

Na parcele 162/2 vázne věcné břemeno přístupu a příjezdu na základě Smlouvy o věcném břemeni V3 387/1999 ze dne 9.2.1998 s právními účinky vkladu práva ke dni 25.2.1999, a to ve prospěch paní Jitky Stanové, a pana Františka Stáni,

Dále na nemovitost vázne zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek České spořitelny, a.s., na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 31.10.2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 2.11.2011.

Dále zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Exekuční příkaz k prodeji.

Věcné břemeno na hodnotu nemovitosti nemá zásadní vliv, neomezuje její užívání. Vzhledem k úkolu znalce, odhad obvyklé ceny, bude provedeno ocenění, jako by na nemovitosti nevázly právní vady zástav a exekucí.

## **1.6. Poloha nemovitosti**

Švábenice, ve kterých se předmět ocenění nachází, jsou větší obcí v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji. Obec leží na komunikaci II. Třídy č.428, spojující menší sídla v území umístěném jižně od dálnice D1 v prostoru mezi Vyškovem a Kroměříží. V rámci obce se nemovitosti nacházejí v její centrální části, v boční ulici v blízkosti hlavní průjezdní komunikace obcí. Dopravní dostupnost obce do větších měst je díky blízkosti D1 je velmi dobrá. Dopravní obslužnost zajišťuje autobusová doprava se zastávkami umístěnými v centru obce. Okolí tvoří převážně původní obytná zástavba venkovského charakteru s hospodářskými stavbami, menší maloobchodní budova a dále zástavba smíšeného využití v centru obce (obecní úřad, knihovna, pošta, drobné provozovny obchodů a služeb). Občanská vybavenost je na základní úrovni.

Poloha nemovitostí je celkově hodnocena jako průměrná, výhodou je dobrá dopravní dostupnost obce, nevýhodou pak umístění provozní nemovitosti v obytné zástavbě obce.

## **1.7. Popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí skládající se z hlavní části tvořené pozemky parc. č. st. 179, st. 181/1 a parc. č. 162/2. Na pozemku St. 181/1 se nachází budova čp. 119 - hlavní provozní komplex s administrativním, sociálním a technickým zázemím. Na pozemku se nachází také menší zděná stavba

původní kompresorovny, nyní využívaná jako sklad. Na pozemku parc. č. St. 179 se nachází stavba bez čp/če, jedná se zděný sklad bez vybavení, využívaný jako dílna a prostor na skladování techniky a materiálů.

Vedlejší částí nemovitostí jsou pozemky p.č. 527/2 a 650/2 se stavbami studny a vodojemu (monolitický zásobník o objemu cca 100 m<sup>3</sup>).

Areál je napojen na přípojky elektro, plynu, vody z uvedené studny s vodojemem a dvou dalších studní na pozemcích hlavní části areálu, odkanalizování je řešeno přes pozemek p.č. 162/2. Dle stavu staveb není zřejmé, zda připojení z vodojemu je stále funkční.

Budova čp. 119 je stavba pocházející v původní části z roku 1932. Jedná se o dvou až třípodlažní budovu členitého půdorysu, v části s půdním prostorem a v části s plochou střechou. Konstrukčně se jedná o kombinaci zděných a betonových konstrukcí. Zásadní rekonstrukce byly provedeny v letech 1972 a 1997, dílčí modernizace v roce 1999 (část svislých zdí, vnitřního vybavení a technických instalací), v roce 2000 proběhla rekonstrukce vytápění, v roce 2002 přístavba chladírny. V letech 2011-2012 byla provedena oprava ústředního vytápění, parovodního kotle, výměna části oken, výměna elektroinstalace a podlahových krytin.



**Obr. 2 Čelní pohled na budovu mlékárny.**

Základy budovy jsou betonové, izolace proti zemní vlhkosti je vodorovná i svislá, svislé nosní konstrukce jsou betonové a zděné. Stropy budovy jsou pravděpodobně železobetonové s rovným podhledem, krov v části se šikmou střechou valbový dřevěný. Střešní krytina je tašková pálená u plochých střež živičná povlaková. Obvodové stěny jsou zděné. Vnější úprava povrchů je částečně poškozená vápenná omítka. Schodiště je betonové s povrchem teraco. Okna jsou plastová s dvojsklem nebo dřevěná dvojité. Dveře jsou jednoduché plné a prosklené dřevěné. Podlahy jsou jak betonové, tak parkety, PVC a keramické a čedičové dlažby. Vytápění budovy je ÚT plynové, parovodní kotel, elektrorozvody světelné i motorové, rozvod studené i teplé vody, zdrojem je lokální ohřev. V objektu je i rozvod chemických prostředků pro čištění technologie.

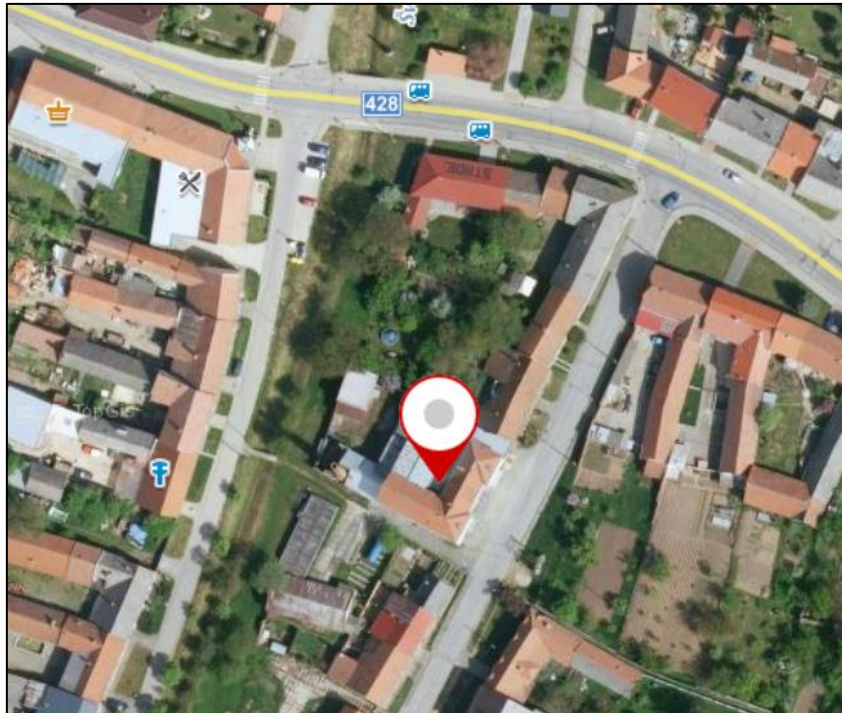
Celková kvalita vnitřního vybavení a je standardní. Stavebně technický stav je průměrný, pouze některé části suterénu vykazují již značné poškození prvků krátkodobé životnosti. Projevuje se zde zejména chemický provoz technologií mlékárny.

V 1. PP budovy je kotelna, dílna údržby a sklady pro zrání sýrů. V 1. NP se nachází hlavní výrobní prostory a prodejna, ve 2. NP pak administrativní a sociální zázemí včetně pokojů pro ubytování

zaměstnanců.

Na pozemku St. 181/1 se nachází také zděná přízemní stavba původní kompresorovny, která již není užívána a je ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Její hodnota je nulová.

Sklad bez čp/če na pozemku St. 179 je objekt užívaný jako provozní skladové zázemí techniky a dílny, objekt má jen základní vybavení. Ze sítě je zavedena pouze elektřina. Objekt je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, bez významného poškození prvků dlouhodobé životnosti. Budova byla postavena v roce 1975 v roce 1998 byla rekonstruována. Počet podlaží je jedno nadzemní. Základy budovy jsou betonové, izolace proti zemní vlhkosti je vodorovná. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy chybí. Krov budovy je dřevěný sedlový. Střešní krytina je plechová. Obvodové stěny jsou z cihelného zdiva. Vnější úpravy povrchů jsou částečně vápenné, převážně chybí. Vnitřní úpravy povrchů převážně chybí. Okna jsou dřevěná jednoduchá, ocelová vrata. Podlahy jsou betonové. Vytápění v budově není, taktéž rozvod vody a plynu. V části budovy je světelný elektro rozvod.



**Obr. 2 Ortofoto hodnocené lokality s vyznačeným hodnoceným domem.**

Na pozemku parc. č. 162/2 se nachází objekt čistírny odpadních vod z mlékárny a zpevněné plochy. Stavebně technický stav všech konstrukcí je zhoršený.

## 2. Posudek

### 2.1. Metodika ocenění

Úkolem znalce je odhad obvyklé ceny pozemků, a jejich součástí, kterými je objekt mlékárny.

Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, která je definována v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku takto:

*„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

Je však třeba konstatovat, že pro odhad obvyklé ceny objektu mlékárny navíc v lokalitě malé obce nelze z dostupných zdrojů získat realizované prodeje ani podobných objektů. Obdobně jak bylo již ve znaleckém posudku, aby byla zajištěna dostatečná databáze, byly zkoumány nabídkové prodeje obdobných nemovitostí. Toto se však neslučuje zcela se současnou definicí obvyklé ceny. Zákon však říká, že pokud nelze splnit tuto definici, je možné provést odhad tržní hodnoty. V zákoně je uvedeno:

*„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“*

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

Odhad je proveden cenovým porovnáním (komparací) na základě nabídkových cen. Postup je shodný s postupem stanovení obvyklé ceny, pouze nebylo možné získat potřebná data do databáze získaná na základě skutečně realizovaných smluv. Na základě nových definic tedy bude stanovena tržní hodnota nemovitých věcí.

Shodně s postupem ve znaleckém posudku z roku 2019 bude i v tomto doplňku pro ocenění využito porovnání obdobných objektů ovšem bez technologického vybavení mlékárny. Zohlednění účelu využití bude provedeno přičtením hodnoty technologie k ceně stavby.

Cena technologie je stanovena samostatným znaleckým posudkem vypracovaný znalcem s oprávnění k oceňování takového zařízení. Cena bude pouze převzata a připočtena ke stanovené hodnotě za budovy.

## 2.2. Ocenění pozemků a staveb

### 2.2.1. Přehled užitných ploch hodnocených staveb

<b>budova</b>	<b>Podlaží</b>	<b>využití ploch</b>	<b>užitná plocha v m<sup>2</sup></b>
č.p. 119	1.PP	sklady, dílna, technické zázemí	428
	1.NP	hlavní výrobní prostory	406
	2.NP	administrativní a soc. zázemí	312
sklad bez č.p. na st. 179	1.NP	skladové prostory	140
<b>Celková výměra</b>	<b>užitné plochy staveb</b>	<b>v m<sup>2</sup></b>	<b>1286</b>

### 2.2.2. Průzkum trhu

V rámci zpracování tohoto doplňku byl proveden průzkum trhu s výrobními objekty v blízké lokalitě. V obci a přilehlých obcích se s obdobnými objekty neobchoduje. Pokud rozšíříme okruh hledání, bylo nalezeno 7 nabízených objektů různého typu od prázdných výrobních hal po výrobní objekty pro výrobu masných výrobků včetně vybavení. Ceny jsou závislé zejména na funkčním vybavení a stavebně technickém stavu budov. Nejdražší provozy v dobrém stavu s funkčním vybavením dosahují až kolem 10 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy staveb. Nejlevnější stavby bez vybavení ve zhoršeném stavu se pohybují kolem 3 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy. Jedná se navíc o nabídkové ceny a lze předpokládat nižší realizované částky cca až o 20 %. Obdobné objekty jsou hůře obchodovatelné, jejich přestavba na jiný účel je velmi obtížná a nákladná a pro konkrétní účel užívání pak je omezený počet zájemců.

Jak vyplynulo i z databáze ve znaleckém posudku v roce 2019 byl rozptyl cen obdobný. Ze zjištěného průzkumu je zřejmé, že ceny výrobních nemovitostí v lokalitě se nezměnily, respektive růst či pokles cen není zřejmý. Pro odhad obvyklé ceny, respektive tržní hodnoty v tomto doplňku bude tedy uvažována stejná hodnota jako ve znaleckém posudku z roku 2019.

### 2.2.3. Vyhodnocení databáze

Pro přehlednost uvádím vyhodnocení databáze ze znaleckého posudku.

<b>Katastrální území</b>	<b>Rok prodeje</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Přepočtená cena na rok 2019</b>
Dědice	2019	2 648	12 435 600	4 696,22	4 696,22
Nezamyslice	2019	140	990 000	7 071,43	7 071,43
Rostěnice	2019	1 005	9 800 000	9 751,24	9 751,24
Doloplazy	2019	1 480	14 500 000	9 797,30	9 797,30

<b>Lokalita</b>	<b>Cena Kč</b>	<b>Koef. redukce na pramen ceny</b>	<b>Cena po redukcí na pramen ceny Kč</b>	<b>Pozemky nezastavěné</b>	<b>Stavebně technický stav</b>	<b>Vybavení</b>	<b>Index odlišnosti</b>	<b>Cena možného prodeje oceň. objektu Kč/m<sup>2</sup></b>
Dědice	4 696,22	0,85	3 991,79	1,00	1,10	1,10	1,21	3 299,00
Nezamyslice	7 071,43	0,85	6 010,71	1,00	1,25	1,30	1,63	3 698,90
Rostěnice	9 751,24	0,85	8 288,56	1,40	1,15	1,20	1,93	4 290,14
Doloplazy	9 797,30	0,85	8 327,70	1,40	1,15	1,30	2,09	3 978,84
<b>Průměr</b>							<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3 816,72</b>
<b>Směrodatná odchylka</b>							<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>364,80</b>
<b>Průměr mínus směrodatná odchylka</b>							<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3 451,92</b>
<b>Průměr plus směrodatná odchylka</b>							<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>4 181,52</b>
<b>Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)</b>							<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3 800,00</b>



Užitná plocha hodnocené nemovitosti je 1 286 m<sup>2</sup>. Celková cena vypočtená porovnávacím způsobem areálu tedy činí 1 286 m<sup>2</sup> × 3 800 Kč/m<sup>2</sup> = **4 886 000 Kč**.

Jak bylo již výše uvedeno, ve znaleckém posudku jsou hodnoceny pozemky mimo areál, a to pozemek parc. č. 527/2 - ostatní plocha o výměře 536 m<sup>2</sup> a parc. č. 650/2 - ostatní plocha o výměře 240 m<sup>2</sup>, lze předpokládat, že jejich hodnota bude srovnatelná s hodnotou zemědělských pozemků. Dle statistik se ceny takových pozemků v lokalitě pohybují v cenách cca 30 Kč/m<sup>2</sup>. Cena těchto pozemků je tedy cca (536 m<sup>2</sup> + 240 m<sup>2</sup>) × 30 Kč/m<sup>2</sup> = 23 280 Kč což je hodnota vzhledem k celkové hodnotě areálu zanedbatelná.

#### **2.2.4. Cena technologického vybavení**

Jak již bylo výše uvedeno, cena technologického vybavení stavby byla stanovena samostatným znaleckým posudkem. Znalecký posudek pod číslem 14-2/2019 vypracoval znalec Ing. Roman Šůstek. Pro účely tohoto doplnku znalec vypracoval dodatek č. 1, který je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku. **Cena technologického vybavení mlékárny společnosti MILKI-TRANS s.r.o. byla v tomto dodatku znaleckého posudku stanovena na hodnotu 400 000 Kč.**

#### **2.2.5. Odhad tržní hodnoty**

Jak již bylo uvedeno v úvodu, všechny podrobné vlastnosti stanovit bez podrobného průzkumu stavby nelze. Vzhledem k tomu, že u stanovení obvyklé ceny, respektive tržní hodnoty se však vždy jedná o odhad s určitou předpokládanou chybou, odchylka ve stanovení ceny bez znalosti těchto informací však není natolik velká, aby měla zásadní vliv na celkové vyhodnocení. Oceňovaná stavba vzhledem ke svému umístění, koncepci a také vzhledem k jejímu obtížnějšímu možnému případnému budoucímu využití bez zásadních stavebních úprav, je obtížně obchodovatelná. Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem odhaduji obvyklou cenu hodnocené nemovitosti bez technologického vybavení na 4 600 000 Kč shodně s odhadem v roce 2019, cena technologického vybavení byla ve znaleckém posudku Ing. Romana Šůstka stanovena na 400 000 Kč. Odhaduji tak tržní hodnotu hodnocených nemovitostí na **5 000 000,00 Kč**.

### **2.3. Rekapitulace**

Úkolem znalce je odhad ceny obvyklé pozemku parc. č. st. 179 jehož součástí je stavba bez č. p., parc. č. st. 181/1 jehož součástí je stavba č.p. 119, parc. č. 162/2, 527/2, 650/2, vše k. ú. Švábenice, obec Švábenice. Všechny nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 867 pro kat. území Švábenice, obec Švábenice v cenové úrovni prvního čtvrtletí roku 2021. Jak bylo uvedeno v úvodu, vzhledem k chybějícím realizovaným prodejům byla místo obvyklé ceny stanovena tržní hodnota. Na základě výše uvedených skutečností odhaduji tržní hodnotu souboru těchto nemovitých věcí na:

**Tržní hodnota**  
**5 000 000,00 Kč**  
**slovy: pět milionů Kč**

V Brně, 8. 3. 2021

Ing. Pavel Klika  
Bačovského 2004/2b  
628 00 Brno



## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti, ze dne 11. 10. 2012, č.j. 599/2011-OSD-ZN/19, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. D13/1-257-2019 znaleckého deníku.

**Dodatek č. 1**  
**ke znaleckému posudku č. 14-2/2019**

**o obvyklé ceně technologického celku  
– zařízení na zpracování mléka a výrobu mléčných výrobků,  
a movitého majetku níže specifikovaného**

**ZNALEC:** Ing. Roman Šústek  
Zahradní 676, Jedovnice 679 06  
IČ: 87166348

**OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:** Ekonomika/ocení movitých věcí/motorová vozidla, stroje a zařízení, zemědělské stroje a manipulační technika

**ZADAVATEL:** Ing. Jana Polachová, insolvenční správce dlužníka společnosti MILKI-TRANS s.r.o., sídlem Urbanice 12, 503 27 Urbanice, okres Hradec Králové, IČ: 25940597

**ÚČEL:** Ocenění zařízení na zpracování mléka a výrobu mléčných výrobků a dalšího movitého majetku je provedeno pro potřeby insolvenčního řízení (spisová značka KSHK 15 INS 3001/2018 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové).

**DATUM:** 10. 3. 2021

**POČET STRAN:** 7

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je **aktualizace obvyklé ceny zařízení technologie a dalšího movitého majetku** uvedeného ve znaleckém posudku č. 14-2/2019, ve vlastnictví společnosti MILKI-TRANS s.r.o., sídlem Urbanice 12, 503 27 Urbanice, okres Hradec Králové, IČ: 25940597.

### **1.2. Datum, ke kterému má být cena předmětu ocenění stanovena**

Aktualizace obvyklé ceny zařízení technologie a dalšího movitého majetku je stanovena ke dni 10. 3. 2021.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Podklady znalce**

- Znalecký posudek č. 14-2/2019 ze dne 29. 10. 2019.

### **2.2. Předpisy**

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění pozdějších předpisů.

## **3. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY**

Znalec při zpracování znaleckého posudku (dodatku) vycházel pouze z informací, které byly o předmětu ocenění dostupné. K informacím, které jsou k datu vypracování znaleckého posudku (dodatku) již dostupné, avšak k datu ocenění dostupné nebyly, či nebyly k dispozici, znalec nepřihlíží. Stejně tak znalecký posudek (dodatek) nebere úvahu změnu tržních podmínek po datu ocenění.

Informace a podklady poskytnuté mu pro provedení ocenění znalec považoval za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly znalcem v tomto znaleckém posudku použité, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Znalec předpokládá pravdivost, spolehlivost a správnost použitých údajů. Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých při ocenění vycházel.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku (dodatku).

Tento znalecký posudek (dodatek) ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím

stranám bez předchozího souhlasu a schválení znalcem s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů. Obsah tohoto znaleckého posudku (dodatku) je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku (dodatku) jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku (dodatku) uvedených.

Znalecký posudek (dodatek) předmětu ocenění je platný pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

## **4. NÁLEZ**

### **4.1. Místní šetření**

Místní šetření nebylo provedeno. Znalec vychází z výčtu položek uvedených ve znaleckém posudku č. 14-2/2019.

### **4.2. Popis předmětu ocenění**

Předmětem ocenění jsou stroje a zařízení určené na zpracování mléka a výrobu mléčných výrobků (dle SKP – systém klasifikace produktů – mlékárenská výroba) a manipulační technika.

### **4.3. Posouzení technického stavu a stanovení technické hodnoty**

Skutečný technický stav posuzovaných zařízení nelze exaktně zjistit. Tím že technologie již není delší dobu v provozu a průmyslový objekt č.p. 119 není napojen k elektrické soustavě, nelze na ní provést provozní, případně funkční zkoušku. Současně jednotlivé agregáty nejsou rozloženy, takže jejich stav nelze zjistit ani měřením stupně opotřebení.

S ohledem na skutečnost, že nelze objektivně zjistit celkovou dobu provozu technologie, je hodnocení technického stavu provedeno bez amortizačních stupnic. Při posouzení se tak vychází ze skutečného stavu zjištěného vnější prohlídkou a zbytková hodnota se u všech zařízení dovozuje okolo 20 % z technické hodnoty stroje bezvadně továrně nového (odhad).

## **5. POSUDEK**

### **5.1. Metoda ocenění**

Hodnota prvků movitého majetku je vyjádřena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku cenou obvyklou, cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při jejich prodeji.

Při stanovení obvyklé ceny je vycházeno z věcné hodnoty předmětu ocenění – z ceny časové, která je vyjádřena náklady na pořízení nového předmětu ocenění, téhož či srovnatelného, sníženými o amortizaci. Cena obvyklá se z ceny časové odvíjí, může být ceně časové rovna, být vyšší či nižší, dle stavu trhu v době ocenění.

Časová cena [CČ] je dána vztahem:

$$C\check{C}=(CN\times TH)/100$$

kde znamená:

CČ cena časová [Kč],

CN cena výchozí [Kč],

TH technická hodnota [%].

#### Výchozí cena [CN]

Výchozí cena, též cena nová stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, tj. částkou, kterou by bylo nutno vynaložit na pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování.

Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

- a) v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo dovozce.
- b) v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena.

#### Technická hodnota [TH]

Je zbytkem technického života prvku majetku ke dni ocenění v porovnání s prvkem majetku továrně novým (TH = 100 %) a jeho prognózovanou životností (též zbytková životnost). Technická hodnota je stanovena i s přihlédnutím k podmínkám užívání prvku majetku.

Technická hodnota TH se vypočítá dle vztahu:

$$TH=(THN\times(100-ZA)\times(100\pm P/S))/100$$

kde znamená:

THN výchozí technická hodnota [%],

ZA základní amortizaci [%] – snížení technické hodnoty dle prognózy technicko-ekonomické použitelnosti prvku ocenění,

P/S přírážka či srážka [%] – procentuální přírážka či srážka k základní amortizaci zohledňující odchylky od stavu prvku majetku, který lze označit za úměrný základní amortizaci.

#### Cena obvyklá [COB]

Stanoví se z ceny časové jejím vynásobením koeficientem prodejnosti KP. Koeficient prodejnosti může být roven 1, může být menší či větší než 1, dle stavu

trhu v období ocenění.

Výpočet se provede dle vzorce:

$$COB = C\check{C} \times KP$$

kde znamená:

COB cena obvyklá [%].

## **5.2. Výpočet obvyklé ceny**

Vzhledem k situaci na trhu a porovnání nabídek a poptávek, možnosti oprav a náhrady poškozených dílů na zařízeních, stanovuji koeficient prodejnosti  $KP=0,65$ , u položky č. 26  $KP=0,55$  a u položky č. 29  $KP=0,55$ .

Název	Výchozí cena	Techn. hodn.	Cena časová	Koef. prod.	Cena obvyklá 1 ks	Počet	Cena obvyklá celkem
	CN [Kč]	TH [%]	CČ [Kč]	KP [-]	COB [Kč]	[ks]	[Kč]
1 tank nerez s příslušenstvím	140 000	20%	28 000	0,65	18 200	3	54 600
2 technologie příjmu mléka	135 000	20%	27 000	0,65	17 550	1	17 550
3 CIP stanice	110 000	20%	22 000	0,65	14 300	1	14 300
4 pasterizační stanice	830 000	20%	166 000	0,65	107 900	1	107 900
5 máselnice na výrobu másla	190 000	20%	38 000	0,65	24 700	1	24 700
6 nerez nádoba	10 000	20%	2 000	0,65	1 300	3	3 900
7 chladicí tank	70 000	20%	14 000	0,65	9 100	2	18 200
8 nerez stůl se dřezem	8 000	20%	1 600	0,65	1 040	1	1 040
9 nerez stůl se dvěma dřezy	12 000	20%	2 400	0,65	1 560	1	1 560
10 nerez vana	20 000	20%	4 000	0,65	2 600	1	2 600
11 rámový lis s pneumatickým ovládním	220 000	20%	44 000	0,65	28 600	1	28 600
12 stůl nerez I	10 000	20%	2 000	0,65	1 300	1	1 300
13 stůl nerez II	10 000	20%	2 000	0,65	1 300	1	1 300
14 stůl nerez III	10 000	20%	2 000	0,65	1 300	1	1 300
15 udírna	700 000	20%	140 000	0,65	91 000	1	91 000
16 chladicí box	88 000	20%	17 600	0,65	11 440	1	11 440
17 nerez nádrž I	15 000	20%	3 000	0,65	1 950	1	1 950
18 nerez stůl se dřezem modrý	7 000	20%	1 400	0,65	910	1	910
19 podvozek	700	20%	140	0,65	90	6	540
20 paletizační vozík ruční I	8 000	20%	1 600	0,65	1 040	1	1 040
21 ocelové podložky (drátěné)	300	20%	60	0,65	40	40	1 600
22 nádrž I	3 000	20%	600	0,65	390	1	390
23 síto	300	20%	60	0,65	40	30	1 200
24 skladovací paleta	3 000	20%	600	0,65	390	1	390
25 nádrž II	4 000	20%	800	0,65	520	1	520
26 svařovací soustava, hořáky	5 000	20%	1 000	0,45	450	1	450
27 paletizační vozík ruční II	8 000	20%	1 600	0,65	1 040	1	1 040
28 rudl	1 500	20%	300	0,65	200	1	200
29 nádrž na mléko	70 000	20%	14 000	0,55	7 700	1	7 700
<b>Celkem (včetně DPH)</b>							<b>399 220</b>

Obvyklá cena výše uvedeného majetku po zaokrouhlení činí 400 000 Kč.

Obvyklá cena je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

## 6. ODŮVODNĚNÍ

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaný soubor majetku není a nebyl používán, byla zvolena amortizace u všech zařízení okolo 20 % z technické hodnoty stroje bezvadně továrně nového (odhad). Dále byl, vzhledem k současné situaci v tuzemsku, upraven srážkou koeficient prodejnosti cca o 5 %.



## **7. ZÁVĚR**

**Obvyklá cena výše uvedeného majetku po zaokrouhlení činí 400 000 Kč.**

Obvyklá cena je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

Cena je stanovena jako obvyklá (obecná – tržní) a slouží především jako výchozí (nabídková) cena pro jednání o prodeji. Podle momentální nabídky a poptávky a počtu zájemců o koupi se může realizovaná cena od uvedené lišit.

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 26. 11. 2013, Spr. 3300/2013-44 a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 17. 6. 2014, č. j. 2286/2014-9 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace motorová vozidla, stroje a zařízení, zemědělské stroje a manipulační technika.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem D1-14-2/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace.

V Jedovnicích dne 10. 3. 2021

Ing. Roman Šůstek